

***PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK***

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
31 OKTOBER 2020 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2019 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEPULUH BULAN YANG BERAKHIR
31 OKTOBER 2020 DAN 2019 (TIDAK DIAUDIT)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

Daftar Isi

Halaman

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
31 OKTOBER 2020 (TIDAK DIAUDIT) DAN
31 DESEMBER 2019 (DIAUDIT)
SERTA UNTUK PERIODE SEPULUH BULAN YANG BERAKHIR
31 OKTOBER 2020 DAN 2019 (TIDAK DIAUDIT)**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	5
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	6

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE 10 (SEPULUH) BULAN YANG BERAKHIR
31 OKTOBER 2020 DAN 2019
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Teuku Sahir Syahali
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Alamat domisili sesuai KTP : Gading Arcadia Blok F/12 RT/RW 005/022
atau kartu identitas lain : Kel. Pegangsaan Dua Kec. Kelapa Gading
Jakarta Utara
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Hari Sundjojo
Alamat kantor : Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
Nomor Telepon : (021) 6453456-6454567
Alamat domisili sesuai KTP : Komplek Bappenas No.6 RT/RW 011/002
atau kartu identitas lain : Kel. Duren Tiga Kec. Pancoran
Jakarta Selatan
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
3. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 25 November 2020

Direktur Utama

Direktur



(Teuku Sahir Syahali)

(Hari Sundjojo)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
 Per 31 Oktober 2020 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2019 (Diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3, 44	314.881.676.565	477.863.763.318
Piutang Usaha			
Pihak Berelasi	4, 39, 44	173.025.835	425.808.346
Pihak Ketiga	4, 44	83.277.445.938	115.081.549.540
Piutang Lain-lain			
Pihak Ketiga	5,44	11.770.519.440	11.728.671.707
Persediaan	6	11.273.000.786	11.313.418.706
Uang Muka	7	857.378.876	1.823.990.589
Pajak Dibayar di Muka	8.a	40.835.210.117	18.977.399.561
Biaya Dibayar di Muka	10	7.845.146.758	11.436.913.621
Jumlah Aset Lancar		470.913.404.315	648.651.515.388
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo	11, 44	1.000.000.000	1.000.000.000
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 44	7.931.579.715	22.089.165.940
Aset Pajak Tangguhan	8.d	4.062.995.236	3.953.862.390
Investasi pada Ventura Bersama	12	7.355.492.664	21.162.935.706
Investasi pada Entitas Asosiasi	13	378.736.532.834	379.725.316.000
Investasi Jangka Panjang Lainnya	14, 44	637.755.808	637.755.808
Aset Real Estat	15	277.139.171.566	318.378.416.398
Properti Investasi	16	231.158.435.449	237.897.571.155
Aset Tetap	17	2.598.978.381.502	2.443.557.203.189
Aset Lain-lain	18	16.047.371.792	18.861.203.174
Jumlah Aset Tidak Lancar		3.523.047.716.566	3.447.263.429.760
JUMLAH ASET		3.993.961.120.880	4.095.914.945.148

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
Per 31 Oktober 2020 (Tidak diaudit) dan 31 Desember 2019 (Diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha			
Pihak Berelasi	19, 39, 44	768.278.864	764.258.864
Pihak Ketiga	19	34.502.466.909	57.374.707.531
Utang Lain-lain			
Pihak Berelasi	20, 39, 44	844.151.152	107.700.158
Pihak Ketiga	20, 44	93.002.165.023	58.989.440.928
Utang Pajak	8.b	15.964.971.207	25.281.558.036
Beban Akrua	21, 44	258.239.936.290	143.495.046.824
Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Bank	22, 44	600.000.000.000	--
Utang Obligasi	23, 44	399.672.454.658	267.770.094.534
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	65.731.228.031	78.173.457.764
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		1.468.725.652.132	631.956.264.639
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Bank	22, 44	--	300.000.000.000
Utang Obligasi	23, 44	--	399.135.227.783
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	395.158.790.381	400.517.133.242
Liabilitas Sewa	25	41.948.884.752	--
Liabilitas Pajak Tanggihan	8.d	100.521.188.230	77.093.081.958
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	26	6.877.989.090	8.887.720.716
Liabilitas Imbalan Kerja	27	140.457.460.409	127.643.439.350
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		684.964.312.862	1.313.276.603.049
JUMLAH LIABILITAS		2.153.689.964.994	1.945.232.867.688
EKUITAS			
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK			
Modal Saham			
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp500 per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp250 per saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C	28	400.000.000.000	400.000.000.000
Tambahan Modal Disetor	29.a	40.404.433.000	40.404.433.000
Komponen Ekuitas Lainnya	29.b	2.351.881.420	2.351.881.420
Saldo Laba			
Ditentukan Penggunaannya		40.915.715.371	38.611.470.931
Belum Ditentukan Penggunaannya		1.335.374.397.609	1.647.394.223.492
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1.819.046.427.400	2.128.762.008.843
Kepentingan Nonpengendali	30	21.224.728.487	21.920.068.617
JUMLAH EKUITAS		1.840.271.155.887	2.150.682.077.460
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3.993.961.120.881	4.095.914.945.148

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
 Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2020 Rp	2019 Rp
PENDAPATAN USAHA	31, 39	327.639.136.132	1.097.260.128.750
Beban Pokok Pendapatan	32	16.516.448.429	37.105.505.144
Beban Langsung	32	308.860.281.259	498.991.567.548
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung		<u>325.376.729.688</u>	<u>536.097.072.692</u>
LABA BRUTO		2.262.406.444	561.163.056.058
Pendapatan Bunga		11.289.615.307	20.760.809.441
Pendapatan Lainnya	34	9.055.668.435	12.310.167.493
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	17	227.832.273	263.563.481
Beban Umum dan Administrasi	33	(176.800.434.747)	(202.493.963.089)
Beban Penjualan	33	(10.684.426.554)	(40.982.077.581)
Kerugian Selisih Kurs - Bersih		(922.819.387)	(855.365.391)
Beban Lain-lain	35	(52.271.833.467)	(6.020.318.563)
Jumlah Beban Usaha		<u>(220.106.398.141)</u>	<u>(217.017.184.209)</u>
LABA (RUGI) USAHA		(217.843.991.697)	344.145.871.849
Bagian Laba Bersih Entitas Asosiasi	13	(988.783.166)	4.967.074.450
Bagian Laba (Rugi) Bersih Investasi Ventura Bersama	12	(791.471.645)	4.504.965.498
Beban Keuangan	36	(61.638.180.793)	(65.290.236.566)
Beban Pajak Final	10	(5.829.520.699)	(10.884.630.445)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(287.091.948.000)	277.443.044.785
Beban Pajak Penghasilan	8.c.d	(23.318.973.573)	(101.879.599.432)
LABA (RUGI) BERSIH PERIODE BERJALAN		(310.410.921.573)	175.563.445.353
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(309.715.581.443)	172.470.663.127
Kepentingan Nonpengendali	30	(695.340.130)	3.092.782.226
JUMLAH		(310.410.921.573)	175.563.445.353
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(309.715.581.443)	172.470.663.127
Kepentingan Nonpengendali	30	(695.340.130)	3.092.782.226
JUMLAH		(310.410.921.573)	175.563.445.353
LABA (RUGI) PER SAHAM	37	(194)	108

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk									
Catatan	Tambahkan Modal Disetor			Saldo Laba		Komponen Ekuitas Lainnya	Jumlah	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas
	Modal Disetor	Agio Saham	Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya *)				
Saldo per 31 Desember 2018	400.000.000.000	36.709.233.000	3.695.200.000	36.377.619.097	1.513.528.114.289	2.351.881.420	1.992.662.047.806	132.968.593.941	2.125.630.641.747
Dividen	--	--	--	--	(84.799.999.894)	--	(84.799.999.894)	--	(84.799.999.894)
Pembentukan Cadangan Umum	--	--	--	2.233.851.834	(2.233.851.834)	--	--	--	--
Rugi Periode Berjalan	--	--	--	--	172.470.663.127	--	172.470.663.127	3.092.782.226	175.563.445.353
Saldo per 31 Oktober 2019	400.000.000.000	36.709.233.000	3.695.200.000	38.611.470.931	1.598.964.925.688	2.351.881.420	2.080.332.711.039	136.061.376.167	2.216.394.087.206
Saldo per 31 Desember 2018	400.000.000.000	36.709.233.000	3.695.200.000	36.377.619.097	1.513.528.114.289	2.351.881.420	1.992.662.047.806	132.968.593.941	2.125.630.641.747
Dividen	30, 38	--	--	--	(84.799.999.894)	--	(84.799.999.894)	--	(84.799.999.894)
Dividen Entitas Anak		--	--	--	--	--	--	(19.390.437.176)	(19.390.437.176)
Pembentukan Cadangan Umum	38	--	--	--	2.233.851.834	(2.233.851.834)	--	--	--
Laba Tahun Berjalan		--	--	--	--	230.424.444.047	--	2.609.777.136	233.034.221.183
Perubahan Kepentingan Nonpengendali	30	--	--	--	--	--	--	(94.244.000.000)	(94.244.000.000)
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	--	(9.524.483.116)	--	(23.865.284)	(9.548.348.400)
Saldo per 31 Desember 2019		400.000.000.000	36.709.233.000	3.695.200.000	38.611.470.931	1.647.394.223.492	2.351.881.420	2.128.762.008.843	2.150.682.077.460

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	2020	2019
	Rp	Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari Pelanggan	356.239.020.416	1.137.880.329.968
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(273.789.487.680)	(640.142.995.110)
Pembayaran kepada Karyawan	(113.900.553.879)	(133.846.027.200)
Kas Dihasilkan dari Operasi	(31.451.021.143)	363.891.307.657
Pendapatan Bunga	11.289.615.307	20.760.809.441
Penerimaan Klaim Asuransi	24.878.000	91.001.956
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(61.638.180.793)	(65.290.236.566)
Pembayaran Pajak	(34.434.154.222)	(154.502.148.289)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	(116.208.862.851)	164.950.734.199
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap	(90.885.679.830)	(309.995.467.774)
Hasil Penjualan Aset Tetap	227.832.273	268.841.364
Penerimaan Pengembalian Investasi	7.800.000.000	22.750.000.000
Penerimaan Pembagian Keuntungan Investasi Ventura Bersama	6.007.443.042	6.515.275.092
Penerimaan dari Pelepasan Kepemilikan pada Entitas Asosiasi	--	228.225.000.000
Penerimaan Dividen	--	48.476.092.940
Penerimaan Pengembalian Uang Muka Setoran Investasi	--	23.750.000.000
Pembayaran Kepada Kepentingan Nonpengendali	--	(94.244.000.000)
Pembayaran Pengembalian Uang Muka Setoran Modal	--	(8.200.000.000)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(76.850.404.515)	(82.454.258.378)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan Utang Bank	450.000.000.000	810.000.000.000
Pembayaran Utang Bank	(150.000.000.000)	(960.000.000.000)
Pembayaran Utang Obligasi	(269.000.000.000)	(600.000.000.000)
Penerimaan Utang Obligasi	--	269.000.000.000
Pembayaran Dividen	--	(104.190.437.070)
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	31.000.000.000	(585.190.437.070)
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(162.059.267.366)	(502.693.961.249)
Efek Selisih Kurs atas Kas dan Setara Kas	(922.819.387)	(855.365.391)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	477.863.763.318	790.696.746.543
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	314.881.676.565	287.147.419.903
Kas dan Setara Kas pada Akhir Periode terdiri dari:		
Kas	888.789.188	1.873.827.418
Bank	41.776.580.500	155.273.592.485
Deposito Berjangka	272.216.306.877	130.000.000.000
Jumlah	314.881.676.565	287.147.419.903

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan Keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

1. Umum

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris pengganti Achmad Abid, S.H., Notaris di Jakarta, yang kemudian telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 134 tanggal 8 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01. TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 Nopember 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Agustus 2020 dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-0158739.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 21 September 2020.

Pada awalnya, dalam rangka pengembangan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu, pada tahun 1966, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) menunjuk PT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPP Ancol) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No. 1b/3/1/26/1966 tanggal 19 Oktober 1966. Pada tahun 1966, Perusahaan memulai kegiatan operasinya secara komersial. Pada tanggal 10 Juli 1992, status BPP Ancol diubah menjadi suatu badan hukum, yaitu menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol, dengan komposisi kepemilikan sahamnya adalah Pemda DKI sebesar 80% dan PT Pembangunan Jaya sebesar 20%.

Sesuai dengan pasal 3 (tiga) Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, antara lain dapat bertindak sebagai pengembang, pemborong pada umumnya, dan pengembang wilayah pemukiman;
- Menjalankan usaha di bidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

Pada saat ini Perusahaan dan Entitas Anak (“Grup”) berusaha dalam bidang:

- Real estat, yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan dan penjualan tanah kaveling;
- Pariwisata, termasuk mengelola taman bermain dan arena rekreasi, pasar seni dan dermaga.

Perusahaan tergabung dalam Jaya Grup. PT Pembangunan Jaya merupakan pemegang saham dengan pengaruh signifikan atas Perusahaan dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan entitas induk utamanya.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Ecovention, Jl. Lodan Timur No. 7 Kel. Ancol Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

1.b. Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 89 tanggal 24 Agustus 2020, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Komisaris Utama	: Rene Suhardono Canoneo *)	Rene Suhardono Canoneo *)
Komisaris	: Trisna Muliadi Geisz Chalifah	Trisna Muliadi Geisz Chalifah

*) Merangkap sebagai Komisaris Independen

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Direktur Utama	: Teuku Sahir Syahali	Teuku Sahir Syahali
Direktur	: Agus Sudarno Bertho Darmo Poedjo Asmanto Hari Sundjojo Febrina Intan --	Agus Sudarno Bertho Darmo Poedjo Asmanto Hari Sundjojo Febrina Intan Harianto Badjoeri

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan nomor 01/KOM.PJA/X/2019, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ketua	: Rene Suhardono Canoneo	Rene Suhardono Canoneo
Anggota	: Jundariatin Rowi Otto Fikri Septianto	Jundariatin Rowi Otto Fikri Septianto

Susunan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sekretaris Perusahaan	: Agung Praptono	Agung Praptono

Susunan Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ketua	: Farida Kusuma R	Farida Kusuma R

Jumlah karyawan per 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing adalah 725 dan 815 karyawan (tidak diaudit).

1.c. Entitas Anak

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan Entitas Anak secara bersama - sama disebut sebagai "Grup".

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan %	31 Okt 2020		31 Des 2019	31 Okt 2019
					Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Aset (dalam jutaan Rupiah)	Jumlah Laba (Rugi) Bersih (dalam jutaan Rupiah)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	1972	99,99	2.328.667	(136.966)	1.720.142	317.499
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Jakarta	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa	1972	96,57	55.716	(6.052)	52.348	6.215
PT Jaya Ancol (PT JA) (99% kepemilikan melalui Perusahaan, dan 1% kepemilikan melalui PT TIJA)	Jakarta	Pariwisata	2009	100	17.054	(385)	321.875	4.911
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jakarta	Jasa, Penjernihan dan Pengelolaan air bersih, Limbah, Penyaluran dan pendistribusian air bersih	2010	65,00	38.766	(1.024)	40.146	(502)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT) (60% Kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pembangunan Tol dan Jasa	2011	60,00	20.946	(379)	318.575	7.696
PT Taman Impian (TI) (99% Kepemilikan melalui PT TIJA dan 1% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Pariwisata	2012	100	8.784	(512)	9.548	384
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK) (95% Kepemilikan melalui PT Taman Impian dan 5% kepemilikan melalui PT JA)	Jakarta	Kuliner, Restaurant	2012	100	60	(28)	282	(86)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

PT TIJA mengelola pintu gerbang, taman dan pantai, dunia fantasi, kolam renang, pertunjukan binatang, penginapan wisata, dan penjualan *merchandise*.

PT SI mengelola penginapan wisata dan sarana transportasi di Kepulauan Seribu, restoran, dan penyewaan lahan.

Anggaran Dasar PT SI mengalami perubahan terakhir pada tanggal 18 September 2017, dengan Akta No. 47 dari Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.H., M.Kn., mengenai peningkatan modal ditempatkan dan disetor dengan menerbitkan 634.160 saham baru dengan nilai nominal Rp25.000 per saham atau setara dengan Rp15.854.000.000, yang diambil bagian oleh Perusahaan dan PT TIJA sebesar 606.227 saham atau setara dengan Rp15.155.675.000. Berdasarkan Akta No.44 tanggal 23 April 2018, dari Notaris Aulia Taufani S.H., mengenai peningkatan modal tersebut telah diubah. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0202160 tahun 2018 tanggal 18 Mei 2018.

PT JA bergerak di bidang pariwisata. Aktivitas PT JA adalah menyelenggarakan pertunjukan hiburan binatang yang bekerja sama dengan Suoi Tien Culture Tourist Company Ltd, Vietnam. Pada tahun 2018, perjanjian tersebut telah berakhir. Berdasarkan Akta No. 30 tanggal 15 Mei 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar PT JA dari sebesar 520.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp520.000.000.000 menjadi 1000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor PT JA dari 155.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp155.600.000.000 menjadi 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300.000.000 dengan bagian pemegang saham PT PJA sebesar Rp297.000.000 dan PT TIJA sebesar Rp3.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034059.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 30 Juni 2019.

Berdasarkan Akta No.15 tanggal 11 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Aulia Taufani,S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari 1000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000.000.000 menjadi 10.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp10.000.000.000 serta menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300.000.000 menjadi 4.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.600.000.000 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp4.257.000.000 dan PT TIJA sebesar Rp43.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0102020.AH.01.02 tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%. Pada tahun 2019 PT JAPT berdasarkan Akta No. 29 tanggal 15 Mei 2019 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui pengurangan modal dasar dari sebesar 429.250 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp429.250.000.000 menjadi 50 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50.000.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor dari 235.625 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp235.625.000.000 menjadi 15 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp15.000.000 yang diambil bagian oleh PT JA sebesar Rp9.000.000 dan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (PT JKPT) sebesar Rp6.000.000. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034060.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 29 Juni 2019.

PT STU bergerak di bidang jasa pengelolaan air bersih, khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran dan pendistribusian air bersih. Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT STU dengan kepemilikan masing-masing sebesar 65% dan 35%.Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT Sarana Tirta Utama (PT STU) pada tahun 2010 dengan masing-masing kepemilikan 65% dan 35%.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

PT TI bergerak di bidang pariwisata. Pada tahun 2012, PT TIJA bersama dengan PT JA mendirikan PT Taman Impian (PT TI) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99% dan 1%.

PT GALK bergerak di bidang jasa makanan dan minuman. Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK), sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%.

1.d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 22 Juni 2004, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 800.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 2 Juli 2004 saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 30 Juni 2005, sejumlah saham Perusahaan seri C sejumlah 799.999.998 lembar saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 13 April 2006 para pemegang saham memutuskan pemecahan nilai nominal setiap saham seri C dari Rp500 menjadi Rp250 per saham. Sehingga jumlah saham seri C berubah menjadi 1.599.999.996 lembar saham.

1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai masing-masing sebesar Rp269.000.000.000 pada tahun 2019 serta Rp1.000.000.000.000 pada tahun 2018 dan 2016 yang dibagi atas 4 (empat) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi	Jumlah (Rp Juta)	Tingkat Bunga	Pemeringkat	Peringkat	Tenor	Tanggal Penerbitan	Tanggal Jatuh Tempo	Status
1	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016								
	Seri A	250.000	8,10%	PEFINDO	id AA-	3 Tahun	20-Sep-16	29-Sep-19	Lunas
	Seri B	50.000	8,20%	PEFINDO	id AA-	5 Tahun	20-Sep-16	29-Sep-21	Belum Lunas
2	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018								
	Seri A	350.000	6,30%	PEFINDO	id AA-	370 Hari	18-Mei-18	23-Mei-19	Lunas
	Seri B	350.000	7,60%	PEFINDO	id AA-	3 Tahun	18-Mei-18	18-Mei-21	Belum Lunas
3	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019	269.000	7,85%	PEFINDO	id A+	370 Hari	02-Juli-19	12-Juli-20	Lunas

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan

2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atauperusahaan publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Perusahaan dan entitas anak ("Grup") telah menerapkan standar baru, beberapa penyesuaian, dan interpretasi untuk PSAK yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia yang berlaku efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2020.

Grup telah melakukan penelaahan awal atas penerapan standar dan interpretasi akuntansi baru/amandemen yang relevan dengan operasi Grup. Berdasarkan hasil penelaahan tersebut, penerapan standar berikut menimbulkan dampak yang tidak material terhadap laporan keuangan konsolidasian:

PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan"

Berdasarkan PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan", investasi tertentu direklasifikasi dari aset tersedia untuk dijual ke aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Selain itu, dalam penerapan PSAK No. 71 Grup menggunakan model kerugian kredit ekspektasian, yang menggantikan model kerugian kredit yang terjadi, untuk mengukur penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan", Grup memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif. Penerapan standar ini tidak menimbulkan dampak yang material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

PSAK No. 72 "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"

PSAK No. 72 menentukan pengakuan pendapatan, yaitu terjadi ketika pengendalian atas barang telah dialihkan atau pada saat (atau selama) jasa diberikan (kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi). Penerapan standar ini tidak mempengaruhi pengakuan pendapatan Grup, lihat (Catatan 2.u).

PSAK No. 73 "Sewa"

Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 73, Grup sebagai pihak penyewa mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi berdasarkan PSAK 30: Sewa, kecuali atas sewa jangka pendek atau sewa dengan aset yang bernilai rendah, lihat (Catatan 2.z).

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK No. 73 "Sewa", Grup memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada tanggal 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali informasi komparatif. Dikarenakan nilai akumulasi beban depresiasi atas aset hak-guna dan pembatalan sebagian beban sewa bernilai sama maka tidak ada nilai yang dibukukan pada saldo laba ditahan awal tahun 2020. Dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020, aset tetap dan liabilitas sewa Grup meningkat sebesar Rp190.653.320.895.

Lain-lain

Berikut adalah standar dan interpretasi yang tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian:

- Amandemen terhadap PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan"
- Penyesuaian Tahunan PSAK No. 1 "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amandemen terhadap PSAK No. 15 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- Amandemen terhadap PSAK No. 22 "Kombinasi Bisnis"
- Amandemen terhadap PSAK No. 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan"
- Amandemen terhadap PSAK No. 62 "Kontrak Asuransi"
- Amandemen terhadap PSAK No. 71 "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif"
- ISAK No. 35 "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba"

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

PSAK yang akan berlaku efektif pada 1 Januari 2021

- Amandemen PSAK No. 22 “Kombinasi Bisnis”
- PSAK No. 112 “Akuntansi Wakaf”

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amandemen standar tersebut.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada (Catatan 1.c).

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan, yakni Perusahaan terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, laba, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk. Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan seluruh entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi. Pada akhir tahun pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia pada 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 sebagai berikut:

	<u>31 Okt 2020</u>	<u>31 Des 2019</u>
	Rp	Rp
USD	14.690	13.901
EUR	17.369	15.588

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

2.f. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
- i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (ii) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan pemerintah adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama, atau dipengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

2.g. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

(i) **Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)**

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

(ii) **Pinjaman yang Diberikan dan Piutang**

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif, kecuali:

- a) pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b) pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau
- c) pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang disebabkan oleh penurunan kualitas pinjaman.

Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iii) **Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)**

Investasi HTM adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Grup mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Setelah pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

(iv) **Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)**

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang,

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

(b) investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo, atau (c) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak memiliki harga kuotasi di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur pada biaya perolehan.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam salah satu dari kategori berikut:

- (i) Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)
- Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi.

- (ii) Liabilitas Keuangan Lainnya
- Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL dikelompokkan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir tahun pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Berikut adalah bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai:

- (a) Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- (b) Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- (c) Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- (d) Terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk investasi pada instrumen ekuitas, penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang dalam nilai wajar instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya merupakan bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas pinjaman yang diberikan dan piutang atau investasi dimiliki hingga jatuh tempo yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut dan diakui pada laba rugi.

Jika penurunan dalam nilai wajar atas aset keuangan tersedia untuk dijual telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang direklasifikasi adalah selisih antara biaya perolehan (setelah dikurangi pelunasan pokok dan amortisasi) dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup tidak mereklasifikasi derivatif dari diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Grup sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Grup dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Grup tidak

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

mereklasifikasi setiap instrumen Keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Grup, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar. Jika terjadi penjualan atau reklasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1).
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2).
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hirarki wajar diakui oleh Grup pada akhir tahun pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2.h. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- (a) jika investasi menjadi entitas anak.
- (b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- (c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

2.i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas tunai, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.j. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya persediaan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama (MPKP). Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi bersih, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

2.k. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar di muka, bunga dibayar di muka, dan sewa dibayar di muka. Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

2.l. Aset Real Estat

Aset real estat berupa tanah kosong, tanah hasil pengembangan, tanah reklamasi, rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko dan apartemen dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Biaya perolehan rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah, perijinan dan jasa konsultasi. Biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan aset dikapitalisasi dalam harga perolehan aset real estat selama masa konstruksi.

Biaya yang tidak terhubung secara langsung dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasi ke setiap unit real estat dengan menggunakan metode identifikasi khusus yang diterapkan secara konsisten.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada proyek pengembangan tersebut apabila secara substantial telah siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

2.m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan serta sarana dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran umur manfaat aset Properti Investasi.

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20-50
Sarana dan Prasarana	5-30

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

2.n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan estimasi kerugian penurunan nilai. Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi umur manfaat aset tetap, sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
<u>Kepemilikan Langsung</u>	
Bangunan	20 - 50
Sarana dan Prasarana	5 - 30
Mesin dan Peralatan	5 - 40
Perabotan dan Perlengkapan Kantor	5
Alat Transportasi (Kendaraan)	5
Kapal	8
Binatang	5-25

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	<u>Tahun</u>
Aset Hak-Guna	5-21

Pada tahun 2018, Grup menelaah estimasi masa manfaat ekonomis untuk bangunan, sarana dan prasarana, dan mesin dan perlengkapan yang umurnya dapat diestimasi secara andal, yakni berdasarkan kegunaan yang diperkirakan oleh Grup.

Penelaahan atas estimasi masa manfaat ekonomis Grup dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori & Rekan, Penilai Publik Independen, yang telah terdaftar di Kementerian Keuangan No. 2.15.00126 dengan laporannya No. 00251/FR-AS/TIJA/Studi/IX/2018.

Perubahan ini diterapkan secara prospektif sesuai dengan PSAK 25 (Revisi 2015).

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir tahun pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan berdasarkan kondisi teknis dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

2.o. Aset Lain-lain

Akun-akun yang tidak dapat digolongkan dalam aset lancar, investasi, maupun aset takberwujud disajikan dalam aset lain-lain.

2.p. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama umur manfaat ekonomi dengan metode garis lurus. Amortisasi dihitung sebagai penghapusan biaya perolehan aset, dikurangi nilai residunya, atas umur ekonomisnya sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Perangkat Lunak Komputer	5
Lisensi	1-5
Hak Atas Tanah	20

Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas ditelaah setidaknya setiap akhir tahun buku.

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas tidak diamortisasi. Masa manfaat aset takberwujud dengan umur tak terbatas ditelaah setiap tahun untuk menentukan apakah peristiwa dan keadaan dapat terus mendukung penilaian bahwa umur manfaat tetap tidak terbatas. Jika tidak, perubahan masa manfaat dari tidak terbatas menjadi terbatas diterapkan secara prospektif.

Aset takberwujud dengan umur tidak terbatas diuji untuk penurunan nilai setiap tahun dan kapanpun terdapat suatu indikasi bahwa aset takberwujud mungkin mengalami penurunan nilai.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

2.q. Penurunan Nilai Aset

Pada setiap akhir tahun pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

2.r. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama. Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2) Ventura Bersama

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai ventura bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai *venturer* bersama.

Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

2.s. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

2.t. Biaya Emisi Obligasi

Biaya emisi obligasi merupakan biaya transaksi yang harus dikurangkan langsung dari hasil emisi dalam rangka menentukan hasil emisi bersih obligasi. Selisih antara hasil emisi bersih dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium dan diamortisasi selama jangka waktu obligasi yang bersangkutan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

- (1) Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dengan kriteria sebagai berikut:
 - a. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak.
 - b. Grup bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan.
 - c. Kontrak memiliki substansi komersial.
 - d. Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
- (2) Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
- (3) Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
- (4) Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
- (5) Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kriteria tertentu juga harus terpenuhi untuk setiap aktivitas Grup seperti yang dijelaskan di bawah ini.

Pendapatan dari penjualan barang diakui pada saat pengendalian atas barang telah berpindah kepada pelanggan.

Pendapatan jasa diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Pendapatan jasa operasi dan pemeliharaan diakui pada saat pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat dari jasa tersebut.

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas real estat telah dialihkan kepada pelanggan.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual (accrual basis).

2.v. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

2.w. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.13/2003 ("UU 13/2003").

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir tahun pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

2.x. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir tahun pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir tahun pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir tahun pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika:

- a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

2.y. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

Sehubungan dengan Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak yang diakui, Grup telah mengungkapkan dalam laporan keuangannya:

- a. Tanggal SKPP,
- b. Jumlah yang diakui sebagai Aset Pengampunan Pajak sesuai SKPP,
- c. Jumlah yang diakui sebagai Liabilitas Pengampunan Pajak.

2.z. Sewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset selama jangka waktu tertentu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Grup menyewa aset tetap tertentu dengan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diakui sebesar biaya perolehan, dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama jangka waktu yang lebih pendek antara umur manfaat aset hak-guna atau masa sewa. Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap".

Grup tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk:

- a. sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang; atau
- b. sewa yang asetnya bernilai-rendah.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

Pembayaran yang dilakukan untuk sewa tersebut dibebankan ke laba rugi dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

2.aa. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 16 untuk nilai tercatat Properti Investasi dan Catatan 17 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja. Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait.

Pajak Penghasilan

Menentukan provisi atas pajak penghasilan badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh manajemen. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan (Catatan 8).

Provisi dan Kontinjensi

Perusahaan saat ini sedang terlibat dalam proses hukum dan pajak. Manajemen melakukan penilaian untuk membedakan antara provisi dan kontinjensi terutama melalui konsultasi dengan penasehat hukum Perusahaan yang menangani proses hukum dan pajak tersebut. Perusahaan mempersiapkan provisi yang sesuai untuk proses hukum saat ini atau liabilitas konstruktif, jika ada, sesuai dengan kebijakan provisinya. Dalam pengakuan dan pengukuran provisi, manajemen mengambil risiko dan ketidakpastian.

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan berpendapat bahwa provisi tersebut tidak berpengaruh secara signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

2.ab. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu tahun.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif. Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

2.ac. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas di dalam grup.

3. Kas dan Setara Kas

	<u>31 Okt 2020</u>	<u>31 Des 2019</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Kas	888.789.188	2.912.038.936
Bank		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 39)	22.575.122.190	57.390.081.630
Pihak Ketiga		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.970.230.397	26.203.592.205
PT Bank Central Asia Tbk	4.934.477.748	11.301.738.634
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.950.572.812	23.550.421.008
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.069.358.536	1.782.947.558
PT Bank Permata Tbk	1.519.845.939	1.424.545.642
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	754.972.877	751.938.066
PT Bank Bukopin Tbk	2.000.000	--
Dolar Amerika Serikat		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	486.243.011
Euro		
Pihak Ketiga		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	--	20.828.849.903
	<u>41.776.580.500</u>	<u>143.720.357.657</u>
Deposito Berjangka		
Rupiah		
Pihak Berelasi		
PT Bank DKI (Catatan 39)	257.300.000.000	169.000.000.000
Pihak Ketiga		
PT Bank Bukopin Tbk	4.813.089.521	6.421.430.995
PT Bank Permata Tbk	4.853.217.356	4.759.935.730
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.250.000.000	150.050.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.000.000.000	--
	<u>272.216.306.877</u>	<u>331.231.366.725</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>314.881.676.565</u>	<u>477.863.763.318</u>
Tingkat Suku Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun (%)		
Rupiah	5,50% - 6,75%	4,25% - 9,25%
Jangka Waktu	1 bulan	3 Hari - 3 Bulan

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

4. Piutang Usaha

	<u>31 Okt 2020</u> Rp	<u>31 Des 2019</u> Rp
Piutang Usaha Lancar		
Pihak Berelasi (Catatan 39)	173.025.835	425.808.346
Pihak Ketiga	83.277.445.938	115.081.549.540
Jumlah	<u>83.450.471.773</u>	<u>115.507.357.886</u>

Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	<u>31 Okt 2020</u> Rp	<u>31 Des 2019</u> Rp
Belum Jatuh Tempo	25.741.946.717	50.856.317.950
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	12.324.834.811	28.337.129.606
31 s/d 60 hari	5.597.948.818	10.414.977.753
61 s/d 90 hari	1.582.616.883	5.944.772.817
> 90 hari	67.300.496.823	53.502.702.834
Piutang Usaha	112.547.844.051	149.055.900.960
<i>Dikurangi:</i>		
Bagian Jangka Panjang	(7.931.579.715)	(22.089.165.940)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai	(21.165.792.563)	(11.459.377.134)
Jumlah	<u>83.450.471.773</u>	<u>115.507.357.886</u>

Piutang usaha jangka panjang merupakan piutang atas penjualan tanah dan bangunan yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.

Manajemen telah membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai berdasarkan penilaian secara kelompok atas masing-masing debitor.

Mutasi penyisihan kerugian penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	<u>31 Okt 2020</u> Rp	<u>31 Des 2019</u> Rp
Saldo Awal Tahun	11.459.377.134	9.325.517.105
Penambahan (Catatan 35)	10.597.980.380	5.599.841.885
Pemulihan	(891.564.951)	(3.465.981.856)
Saldo Akhir Tahun	<u>21.165.792.563</u>	<u>11.459.377.134</u>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai diatas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang kepada pihak ketiga.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

5. Piutang Lain-lain – Pihak Ketiga

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Piutang Lain-lain Pihak Ketiga	11.770.519.440	11.728.671.707

Jumlah piutang lain-lain berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Belum Jatuh Tempo	4.243.245.685	3.990.700.514
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	480.922.224	2.123.431.208
31 s/d 60 hari	640.922.224	1.799.637.853
61 s/d 90 hari	651.654.226	1.384.115.362
> 90 hari	5.753.775.080	2.430.786.770
Jumlah	11.770.519.440	11.728.671.707

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang karyawan atas program kepemilikan kendaraan mobil, akrual pendapatan bunga, dan lain-lain.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang lain-lain.

6. Persediaan

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Makanan dan Minuman	4.104.151.675	3.149.971.118
Suku Cadang	4.394.091.317	4.672.314.911
Barang Dagangan	1.633.330.835	2.307.122.980
Supplies	1.125.122.585	1.154.177.096
Alat Tulis	451.255.693	456.361.420
Minyak Pelumas	4.977.550	13.400.050
Sub Jumlah	11.712.929.655	11.753.347.575
<i>Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan</i>	<i>(439.928.869)</i>	<i>(439.928.869)</i>
Jumlah	11.273.000.786	11.313.418.706

Persediaan Grup terdiri dari persediaan dengan tingkat perputaran cepat (*fast moving*), antara lain persediaan suku cadang, makanan dan minuman, alat-alat tulis dan kerja, barang dagangan, serta minyak pelumas.

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai persediaan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat penurunan nilai persediaan.

7. Uang Muka

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Uang Muka Operasional	713.374.017	1.603.096.234
Uang Muka Pesangon Karyawan	143.999.999	220.894.355
Jumlah	857.378.876	1.823.990.589

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Uang muka operasional terutama merupakan uang muka untuk pengadaan wahana di unit usaha dan pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan.

Uang muka pesangon karyawan merupakan pembayaran di muka (1 tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan.

8. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	1.009.252.250	7.762.887.657
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.801.315.385	1.842.459.085
Pasal 25	1.055.000	--
Pasal 23	5.903.469	--
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	7.716.613.512	7.716.613.512
Pajak Pertambahan Nilai	646.718.396	931.685.015
Pajak Penghasilan		
Pasal 25	26.916.473.591	--
Pasal 4 (2)	255.763.837	264.930.508
Pasal 23	201.366.387	--
PPH Pasal 22	1.497.000	--
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
Pasal 28 A	279.251.290	458.823.784
Jumlah	40.835.210.117	18.977.399.561

b. Utang Pajak

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.477.746.749	571.475.392
Pasal 21	230.945.520	2.404.576.614
Pasal 23	37.037.355	84.408.718
Sub Jumlah	4.745.729.624	3.060.460.724
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	6.058.842.045	13.773.882.464
Pajak Pertambahan Nilai	2.555.007.591	748.115.191
Pajak Pembangunan	1.456.808.201	1.801.595.388
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	724.795.094	2.587.846.577
Pasal 23	133.159.165	353.936.776
Pasal 4 (2)	247.072.836	907.917.684
Pasal 29	40.194.252	1.219.594.149
Pasal 26	3.362.400	828.209.083
Sub Jumlah	11.219.241.583	22.221.097.312
Jumlah	15.964.971.207	25.281.558.036

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

c. Pajak Kini

	2020	2019
	Rp	Rp
Entitas Anak		
Pajak Kini	--	(82.397.648.500)
Pajak Tangguhan	(23.318.973.573)	(19.481.950.932)
	<u>(23.318.973.573)</u>	<u>(101.879.599.432)</u>
Konsolidasi		
Pajak Kini	--	(82.397.648.500)
Pajak Tangguhan	(23.318.973.573)	(19.481.950.932)
	<u>(23.318.973.573)</u>	<u>(101.879.599.432)</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>(23.318.973.573)</u>	<u>(101.879.599.432)</u>

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

	2020	2019
	Rp	Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(287.091.948.000)	277.443.044.793
Eliminasi dan penyesuaian	(21.634.850.277)	(109.939.456.107)
	<u>(308.726.798.277)</u>	<u>167.503.588.686</u>
Laba Sebelum Pajak Perusahaan		
Bagian Laba yang telah diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	50.266.055.315	53.988.058.432
	<u>(258.460.742.963)</u>	<u>221.491.647.118</u>
Laba Sebelum Pajak Perusahaan		
Perbedaan Temporer		
Perbedaan Penyusutan dan Amortisasi	(10.245.000.944)	(11.125.087.694)
Manfaat Karyawan	6.415.388.025	5.591.116.030
	<u>(3.829.612.919)</u>	<u>(5.533.971.665)</u>
Jumlah		
Perbedaan Tetap		
Bagian Laba Bersih Entitas Investasi Ventura Bersama	791.471.645	(6.147.266.078)
Bagian Laba Bersih Entitas Anak dan Asosiasi Representasi	140.882.174.548	(324.598.923.931)
Penghargaan Karyawan	4.668.098.300	6.282.001.266
Penghargaan Karyawan	76.334.507	214.072.065
Penghasilan Bunga	(5.810.508.990)	(4.962.024.406)
Bonus Karyawan dan Tantiem	--	4.566.997.688
Lain-lain	67.701.385.024	70.564.527.849
	<u>208.308.955.034</u>	<u>(254.080.615.548)</u>
Jumlah	<u>(53.981.400.847)</u>	<u>(38.122.940.095)</u>
Laba Fiskal	<u>(53.981.400.000)</u>	<u>(38.122.940.000)</u>
Laba Fiskal Dibulatkan		
Pajak atas Pendapatan Entitas Anak	--	82.397.648.500
	<u>--</u>	<u>82.397.648.500</u>
Jumlah Beban Pajak	<u>--</u>	<u>82.397.648.500</u>
<i>Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka</i>		
Pajak Penghasilan		
Pasal 22	--	--
Pasal 23	--	--
Pasal 25	--	--
	<u>--</u>	<u>--</u>
Jumlah	<u>--</u>	<u>--</u>
Kurang Bayar Pajak Penghasilan	<u>--</u>	<u>(82.397.648.500)</u>
Terdiri dari:		
Entitas Anak	--	82.397.648.500
	<u>--</u>	<u>82.397.648.500</u>
Jumlah	<u>--</u>	<u>82.397.648.500</u>

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan tahun 2020 dan 2019.

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp
Laba Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	(287.091.948.000)	277.443.044.793
Laba Sebelum Pajak Entitas Anak	(21.634.850.277)	(109.939.456.107)
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	50.266.055.315	53.988.058.432
Laba Sebelum Pajak Perusahaan	<u>(258.460.742.963)</u>	<u>221.491.647.118</u>
Tarif Pajak 25%	(64.615.185.741)	55.372.911.779
Koreksi Fiskal	<u>(51.119.835.415)</u>	<u>64.903.646.917</u>
Beban Pajak	<u>--</u>	<u>--</u>
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	<u><u>--</u></u>	<u><u>--</u></u>

d. Pajak Tangguhan

Rincian dari aset (liabilitas) pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019 Rp	Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi Rp	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lain Rp	31 Oktober 2020 Rp
Entitas Anak				
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	3.953.862.390	109.132.846	--	4.062.995.236
	<u>3.953.862.390</u>	<u>109.132.846</u>	<u>--</u>	<u>4.062.995.236</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(73.659.321.618)	(23.428.106.271)	--	(97.087.427.890)
PT STU	(3.433.760.340)	--	--	(3.433.760.340)
	<u>(77.093.081.958)</u>	<u>(23.428.106.271)</u>	<u>--</u>	<u>(100.521.188.230)</u>
Jumlah Bersih	<u><u>(73.139.219.568)</u></u>	<u><u>(23.318.973.425)</u></u>	<u><u>--</u></u>	<u><u>(96.458.192.994)</u></u>
	31 Desember 2018 Rp	Dikreditkan (Dibebankan) Ke Laba Rugi Rp	Dikreditkan ke Pendapatan Komprehensif Lain Rp	31 Desember 2019 Rp
Entitas Anak				
Aset Pajak Tangguhan				
PT SI	4,840,440,032	(1,015,037,504)	128,459,862	3,953,862,390
	<u>4,840,440,032</u>	<u>(1,015,037,504)</u>	<u>128,459,862</u>	<u>3,953,862,390</u>
Liabilitas Pajak Tangguhan				
PT TIJA	(53,327,435,078)	(21,830,575,965)	1,498,689,425	(73,659,321,618)
PT STU	(3,024,749,163)	(409,011,177)	--	(3,433,760,340)
	<u>(56,352,184,241)</u>	<u>(22,239,587,142)</u>	<u>1,498,689,425</u>	<u>(77,093,081,958)</u>
Jumlah Bersih	<u><u>(51,511,744,209)</u></u>	<u><u>(23,254,624,646)</u></u>	<u><u>1,627,149,287</u></u>	<u><u>(73,139,219,568)</u></u>

Berdasarkan penilaian yang dibuat oleh manajemen, Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan temporer antara pajak dan komersial karena sebagian besar penghasilan Perusahaan telah dikenakan pajak final sehingga dampak pajak tangguhannya dipertimbangkan tidak material.

9. Pajak Final

Jumlah beban pajak final per 31 Oktober 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp5.829.520.699 dan Rp10.884.630.445 yang dihitung dari pendapatan yang dikenakan pajak final masing-masing sebesar Rp63.090.065.820 dan Rp111.279.801.466.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

10. Biaya Dibayar di Muka

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Asuransi	2.898.530.712	5.512.356.668
Operasional	742.480.677	2.622.388.247
Lain-lain	4.204.135.369	3.302.168.706
Jumlah	7.845.146.758	11.436.913.621

11. Aset Keuangan yang Dimiliki Hingga Jatuh Tempo

Merupakan kepemilikan atas obligasi Perusahaan Listrik Negara (PLN) seri B sejak bulan Juni 2006, dengan tujuan dimiliki hingga jatuh tempo sebesar Rp1.000.000.000 dengan tingkat bunga 13,75% per tahun dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan, dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dan akan jatuh tempo pada tahun 2021.

12. Investasi pada Ventura Bersama

		31 Okt 2020					
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	21.162.935.706	(7.800.000.000)	(5.215.971.397)	(791.471.645)	7.355.492.664
Jumlah			21.162.935.706	(7.800.000.000)	(5.215.971.397)	(791.471.645)	7.355.492.664
		31 Des 2019					
Domisili	Persentase Kepemilikan	Saldo Awal	Penambahan (Pengembalian) Investasi	Penerimaan Pembagian Keuntungan	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65,00	45.212.239.401	(22.750.000.000)	(6.515.275.092)	5.215.971.397	21.162.935.706
Jumlah			45.212.239.401	(22.750.000.000)	(6.515.275.092)	5.215.971.397	21.162.935.706

Tanggal 21 Desember 2011 Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) pembangunan apartemen *double decker* dan kondominium di kawasan Ancol Barat beserta sarana dan prasarananya, dengan komposisi bagi hasil Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk masing-masing sebesar 65% dan 35%.

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kersama Operasi (KSO) antara PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan PT Jaya Real Property Tbk dengan NO.PJA: 067/DIR-PJA/XII/2011 dan NO.JRP: 002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 sesuai pasal 6 ayat 1 dan ayat 2 lampiran 3 serta Berita Acara tanggal 31 Maret 2018, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp91.826.861.808 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2017.

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 22 April 2019, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp6.515.275.092 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2018, dan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak menerima sebesar 65% dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp22.750.000.000.

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 20 April 2020, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima sebesar Rp5.215.971.397 atas pembagian keuntungan sebesar 65% dari nilai laba bersih sampai dengan tahun 2019, dan PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk berhak menerima sebesar 65% dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp7.800.000.000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

13. Investasi pada Entitas Asosiasi

Perusahaan memiliki penyertaan saham pada entitas asosiasi yang dipertanggungjawabkan dengan metode ekuitas sebagai berikut:

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	338.134.891.247	337.023.107.900
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	17.196.107.367	19.124.410.621
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	16.400.052.286	16.843.743.921
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	4.580.773.178	3.641.475.287
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	1.481.691.502	2.117.926.874
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	943.017.254	974.651.397
Jumlah	378.736.532.834	379.725.316.000

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi per 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

31 Oktober 2020						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir	
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	337.023.107.900	--	1.111.783.347	338.134.891.247	
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	16.843.743.921	--	(443.691.635)	16.400.052.286	
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	19.124.410.621	--	(1.928.303.254)	17.196.107.367	
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	3.641.475.287	--	939.297.891	4.580.773.178	
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	2.117.926.874	--	(636.235.372)	1.481.691.502	
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	974.651.397	--	(31.634.143)	943.017.254	
Jumlah		379.725.316.000	--	(988.783.166)	378.736.532.834	

31 Desember 2019						
Domisili	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Penambahan (Pelepasan) Investasi	Penerimaan Dividen	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	Saldo Akhir
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	334.925.622.235	--	--	2.097.485.665	337.023.107.900
PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)	Jakarta	290.381.710.520	(228.225.000.000)	(48.476.092.940)	3.163.126.341	16.843.743.921
PT Fauna Land Ancol (FLA)	Jakarta	18.754.080.224	--	--	370.330.397	19.124.410.621
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PSATC)	Jakarta	2.357.574.160	--	--	1.283.901.127	3.641.475.287
PT Jaya Kuliner Lestari (JKL)	Jakarta	1.717.135.477	--	--	400.791.397	2.117.926.874
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (KEKMJ)	Jakarta	862.778.277	--	--	111.873.120	974.651.397
Jumlah		648.998.900.893	(228.225.000.000)	(48.476.092.940)	7.427.508.047	379.725.316.000

PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP)

Berdasarkan Akta No. 31 tanggal 15 Januari 2019 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., mengenai pernyataan keputusan rapat PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP). JATP melakukan pengembalian dana pemegang saham sebesar Rp228.225.000.000 kepada PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT).

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Jakarta Akses Tol Priok (JATP) tanggal 10 Januari 2019, JATP telah melaksanakan pembagian dividen sebesar Rp48.476.092.940 kepada PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT).

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

PT Jakarta Tollroad Development (JTD)

Berdasarkan Akta Notaris No. 2 tanggal 5 September 2019, JTD telah menerbitkan saham baru dengan total 49.523 lembar saham atau sebesar Rp49.523.000.000. Perusahaan tidak mengambil bagian atas penerbitan saham baru tersebut sehingga persentase kepemilikan Perusahaan atas JTD berubah menjadi 11,96%. Atas perubahan ini, Perusahaan masih memiliki pengaruh signifikan sehingga masih mengklasifikasikan investasi pada JTD pada investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi per 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Jumlah Agregat Aset	4.776.534.341.659	4.125.160.977.180
Jumlah Agregat Liabilitas	1.931.596.161.795	1.390.045.725.113
Jumlah Agregat Pendapatan Neto Tahun Berjalan	5.701.890.240	1.365.831.300.636
Jumlah Agregat Laba Komprehensif Tahun Berjalan	2.423.524.828	26.489.099.472

14. Investasi Jangka Panjang Lainnya

	Tempat Kedudukan	Persentase Kepemilikan	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
PT Jaya Bowling Indonesia	Jakarta	16,75%	637.755.808	637.755.808
Jumlah			637.755.808	637.755.808

15. Aset Real Estat

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Tanah	204.841.508.715	206.756.251.435
Rumah dan Apartemen	72.297.662.851	111.622.164.963
Jumlah	277.139.171.566	318.378.416.398

a. Mutasi tanah :

Tahun	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Penjualan Rp	Reklasifikasi Rp	Saldo Akhir Rp
31 Okt 2020	206.756.251.435	--	(1.914.742.720)	--	204.841.508.715
31 Des 2019	206.690.230.061	1.980.764.094	(1.914.742.720)	--	206.756.251.435

Lokasi, luas dan nilai perolehan atas tanah adalah sebagai berikut:

Lokasi	31 Okt 2020		31 Des 2019	
	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp	Luas Tanah m ²	Nilai Perolehan Rp
Ancol Timur	284.338	165.153.024.830	284.498	167.067.767.550
Ancol Barat	6.344	20.343.058.121	6.344	20.343.058.121
Marunda	26.957	18.446.793.518	26.957	18.446.793.518
Tugu Permai	3.855	751.701.649	3.855	751.701.649
Sunter	1.585	146.930.597	1.585	146.930.597
	323.080	204.841.508.715	323.239	206.756.251.435

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan HGB No. 649 luas sebesar 1.585 m² dan nilai perolehan sebesar Rp146.930.597 masing-masing pada 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Aluminium Manufacturing & Co.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

b. Mutasi rumah dan apartemen :

Tahun	Saldo Awal	Penambahan	Penjualan	Koreksi dan Reklasifikasi	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
31 Okt 2020	111.622.164.963	--	(2.728.828.742)	(36.595.673.370)	72.297.662.851
31 Des 2019	90.734.990.066	25.508.846.508	(4.621.671.611)	--	111.622.164.963

Lokasi, jumlah dan nilai perolehan atas rumah dan apartemen adalah sebagai berikut:

Lokasi	31 Okt 2020		31 Des 2019	
	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp	Jumlah Unit	Nilai Perolehan Rp
Pademangan	21	11.080.133.269	22	48.511.607.385
Ancol Timur	22	59.821.506.023	23	61.714.534.019
Ancol Barat	6	1.396.023.559	6	1.396.023.559
Total	49	72.297.662.851	51	111.622.164.963

Pada tahun 2019, terdapat penambahan yang berasal dari aset tetap dalam penyelesaian sebesar Rp25.508.846.508 (Catatan 17).

16. Properti Investasi

	31 Okt 2020				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Okt
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523.171.272	--	--	--	4.523.171.272
Bangunan	280.028.302.683	--	--	--	280.028.302.683
Sarana dan Prasarana	25.318.093.288	--	--	--	25.318.093.288
Jumlah	309.869.567.243	--	--	--	309.869.567.243
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	56.908.094.751	5.699.040.281	--	--	62.607.135.032
Sarana dan Prasarana	15.063.901.337	1.040.095.425	--	--	16.103.996.762
Jumlah	71.971.996.088	6.739.135.706	--	--	78.711.131.794
Nilai Tercatat	237.897.571.155				231.158.435.449
	31 Des 2019				
	1 Januari	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	31 Des
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Biaya Perolehan:					
Tanah	4.523.171.272	--	--	--	4.523.171.272
Bangunan	280.028.302.683	--	--	--	280.028.302.683
Sarana dan Prasarana	25.318.093.288	--	--	--	25.318.093.288
Jumlah	309.869.567.243	--	--	--	309.869.567.243
Akumulasi Penyusutan:					
Bangunan	50.069.246.415	6.838.848.336	--	--	56.908.094.751
Sarana dan Prasarana	13.815.786.837	1.248.114.500	--	--	15.063.901.337
Jumlah	63.885.033.252	8.086.962.836	--	--	71.971.996.088
Nilai Tercatat	245.984.533.991				237.897.571.155

Tidak terdapat penambahan properti investasi pada tahun 2019.

Pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap. (Catatan 17).

Sampai dengan tahun 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp1.713.511.785 dan Rp5.129.906.478 (Catatan 31).

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 sebesar Rp1.649.829.192 dan Rp2.897.304.035 (Catatan 32).

17. Aset Tetap

	31 Oktober 2020				31 Okt 2020 Rp
	1 Jan 2020 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Kepemilikan Langsung					
Tanah	15.296.855.274	--	--	--	15.296.855.274
Bangunan	976.415.985.298	--	--	73.671.238.530	1.050.087.223.828
Sarana dan Prasarana	950.541.253.328	--	--	39.636.796.480	990.178.049.807
Mesin dan Perlengkapan	950.199.063.232	1.382.164.798	(2.730.096.374)	95.012.091.769	1.043.863.223.425
Peralatan	60.888.784.167	57.509.560	(119.366.750)	1.506.833.121	62.333.760.098
Kendaraan	5.972.061.657	--	--	--	5.972.061.657
Kapal	4.426.478.635	--	--	--	4.426.478.635
Binatang	10.023.399.791	--	--	--	10.023.399.791
Aset Hak-Guna	--	43.896.044.388	--	--	43.896.044.388
Sub Jumlah	2.973.763.881.382	45.335.718.746	(2.849.463.124)	209.826.959.900	3.226.077.096.904
Aset Dalam Penyelesaian	967.746.701.543	183.292.321.646	(888.154.516)	(209.826.959.900)	940.323.908.774
Jumlah Biaya Perolehan	3.941.510.582.925	228.628.040.392	(3.737.617.640)	--	4.166.401.005.677
Akumulasi Penyusutan:					
Kepemilikan Langsung					
Bangunan	338.268.245.517	21.975.810.639	--	--	360.244.056.156
Sarana dan Prasarana	532.658.132.857	15.468.737.688	--	--	548.126.870.545
Mesin dan Perlengkapan	526.042.489.773	23.145.618.220	(2.730.096.374)	--	546.458.011.619
Peralatan	57.550.093.353	718.231.721	(119.366.750)	--	58.148.958.324
Kendaraan	5.129.678.951	282.744.137	--	--	5.412.423.088
Kapal	4.176.645.161	57.997.942	--	--	4.234.643.103
Binatang	4.227.419.893	654.148.158	--	--	4.881.568.051
Aset Hak-Guna	--	10.015.419.058	--	--	10.015.419.058
Jumlah	1.468.052.705.505	72.318.707.562	(2.849.463.124)	--	1.537.521.949.944
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	321.600.000	--	--	--	321.600.000
Nilai Aset dalam Penyelesaian	29.579.074.231	--	--	--	29.579.074.231
Nilai Tercatat	2.443.557.203.189				2.598.978.381.502

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
 Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

	31 Des 2019				31 Des 2019 Rp
	1 Jan 2019 Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Reklasifikasi Rp	
Biaya Perolehan:					
Kepemilikan Langsung					
Tanah	14.967.624.029	329.231.245	--	--	15.296.855.274
Bangunan	731.925.025.108	27.004.929.550	(65.553.915)	217.551.584.555	976.415.985.298
Sarana dan Prasarana	809.475.036.126	138.107.937	(438.455.885)	141.366.565.150	950.541.253.328
Mesin dan Perlengkapan	797.969.704.797	9.829.445.837	(4.145.974.619)	146.545.887.217	950.199.063.232
Peralatan	60.441.035.878	499.364.249	(1.461.592.575)	1.409.976.615	60.888.784.167
Kendaraan	5.385.321.657	133.540.000	--	453.200.000	5.972.061.657
Kapal	4.426.478.635	--	--	--	4.426.478.635
Binatang	5.043.945.779	--	--	4.979.454.012	10.023.399.791
Sub Jumlah	2.429.634.172.009	37.934.618.818	(6.111.576.994)	512.306.667.549	2.973.763.881.382
Aset Dalam Penyelesaian	1.037.749.836.429	470.481.782.571	(28.178.249.908)	(512.306.667.549)	967.746.701.543
Jumlah Biaya Perolehan	3.467.384.008.438	508.416.401.389	(34.289.826.902)	--	3.941.510.582.925
Akumulasi Penyusutan:					
Kepemilikan Langsung					
Bangunan	315.934.363.190	22.394.158.359	(60.276.032)	--	338.268.245.517
Sarana dan Prasarana	517.967.895.950	15.127.941.192	(438.455.885)	751.600	532.658.132.857
Mesin dan Perlengkapan	506.879.762.382	23.227.711.526	(4.064.232.535)	(751.600)	526.042.489.773
Peralatan	58.018.454.705	939.380.449	(1.407.741.801)	--	57.550.093.353
Kendaraan	4.858.777.488	270.901.463	--	--	5.129.678.951
Kapal	4.138.637.193	38.007.968	--	--	4.176.645.161
Binatang	3.708.441.623	518.978.270	--	--	4.227.419.893
Jumlah	1.411.506.332.531	62.517.079.227	(5.970.706.253)	--	1.468.052.705.505
Beban Penurunan:					
Nilai Aset Tetap	321.600.000	--	--	--	321.600.000
Nilai Aset dalam Penyelesaian	29.579.074.231	--	--	--	29.579.074.231
Nilai Tercatat	2.025.977.001.676				2.443.557.203.189

Dampak dari penerapan PSAK 73 terhadap rincian kelas aset adalah sebagai berikut:

	Saldo Awal	Penyesuaian PSAK 73		Saldo Akhir
	1 Januari 2020	Penambahan	Reklasifikasi	31 Oktober 2020
Biaya Perolehan				
Tanah	--	31.241.708.511	--	31.241.708.511
Bangunan	--	1.653.492.523	--	1.653.492.523
Kendaraan	--	10.530.000.000	--	10.530.000.000
Peralatan	--	470.843.354	--	470.843.354
Jumlah	--	43.896.044.388	--	43.896.044.388
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	--	7.320.500.349	--	7.320.500.349
Bangunan	--	392.323.146	--	392.323.146
Kendaraan	--	2.025.000.000	--	2.025.000.000
Peralatan	--	277.595.563	--	277.595.563
Jumlah	--	10.015.419.058	--	10.015.419.058

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

	2020 Rp	2019 Rp
Kepemilikan Langsung		
Beban Langsung (Catatan 32)	68.047.959.590	45.785.751.031
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	4.270.747.972	4.262.083.317
Jumlah	72.318.707.562	50.047.834.348

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m², juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang berakhir di tahun 2027. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

Penambahan aset tetap per 31 Oktober 2020 sebagian besar berasal dari inovasi wahana Karussell, wahana Mola-Mola, renovasi Kantor Ocean Dream Samudera, inovasi Kitchen Banquet dan renovasi Restoran Nyiur, inovasi Sarana dan Prasarana Putri Duyung Ancol, renovasi Front Office Putri Duyung Ancol, inovasi Penataan Kawasan Pantai Timur, Sentral Parkir Carnival, Symphony of The Sea, renovasi Kantor Pintu Gerbang Utama Taman Impian, inovasi Kawasan Dunia Kartun inovasi Wahana Kereta Misteri, renovasi Kantor Maintenance dan perbaikan mesin wahana Dunia Fantasi, serta pembelian peralatan inventaris kantor PT. Taman Impian Jaya Ancol.

Penambahan aset tetap pada tahun 2019 sebagian besar berasal dari inovasi wahana Asthatirta Atlantis Water Adventures, penambahan sarana prasarana Pintu Gerbang Baru Dunia Fantasi, Inovasi wahana Kereta Misteri, Baling-Baling, Karavel, Kolibri, New Ontang-Anting, Paralayang, Turbo Drop, Zig-Zag, serta Mushola, Games & Retail Kawasan Dunia Kartun Dunia Fantasi, Penguin Kingdom, Wahana Karussell, Wahana Mola-Mola, dan Wahana Cinema 5D Ocean Dream Samudera.

Aset dalam penyelesaian per 31 Oktober 2020 sebesar Rp940.323.908.774 dengan penurunan bersih sebesar Rp27.422.792.769 pada tahun berjalan sebagian besar atas inovasi Bird Park Ocean Dream Samudra, inovasi Masjid Apung, inovasi Area Pantai Timur Taman Impian, inovasi Kawasan Dunia Kartun, inovasi Sarana dan Prasarana Wahana Kereta Misteri, renovasi Mesin Wahana Dunia Fantasi.

Aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp967.746.701.543 dengan kenaikan bersih sebesar Rp442.303.532.662 pada tahun berjalan sebagian besar atas pengadaan sarana prasarana Taman Impian, inovasi wahana Atlantis Water Adventures, Ocean Dream Samudera dan Dunia Fantasi, inovasi wahana dan perbaikan mesin wahana Dunia Fantasi.

Perhitungan keuntungan penjualan aset tetap dalam laba rugi adalah sebagai berikut:

	2020	2019
	Rp	Rp
Hasil Penjualan Aset Tetap	227.832.273	268.841.364
Nilai Buku Tercatat	--	(5.277.883)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap	227.832.273	263.563.481

Per 31 Oktober 2020 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebagai berikut:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Rupiah	5.175.657.787.481	4.978.918.230.579

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan hasil penelaahan atas aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat kejadian atau perubahan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada 31 Oktober 2020.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

18. Aset Lain-lain

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Aset Takberwujud		
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi Film	36.937.928.510	36.253.383.061
Hak atas tanah	13.066.850.118	13.066.850.118
Jumlah	50.004.778.628	49.320.233.179
<i>Dikurangi: Akumulasi Amortisasi</i>	(38.337.089.229)	(34.838.712.392)
Sub Jumlah	11.667.689.399	14.481.520.787
Lain-lain	4.379.682.393	4.379.682.387
Jumlah	16.047.371.792	18.861.203.174

- a. Perangkat lunak computer dan lisensi film diamortisasi selama masa manfaat dari perangkat tersebut, yaitu 5 (lima) dan 1-5 (satu hingga lima) tahun. Jumlah beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp3.483.390.172 dan Rp3.004.342.599 dibukukan sebagai beban amortisasi pada beban pokok pendapatan dan beban langsung (Catatan 32).
- b. Pada tahun 1994, PT SI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditanggungkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB.
- Beban Tanggungan – Hak atas Tanah juga merupakan biaya pengurusan legal hak atas tanah Perusahaan. Jumlah beban amortisasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp14.986.665, dibukukan pada beban umum dan administrasi.
- c. Pada tahun 2018, Perusahaan mereklasifikasi aset real estat ke aset lain-lain yaitu tanah yang disengketakan yang berlokasi di Tugu Permai sebesar Rp1.078.639.289 (Catatan 15 dan 42.a).

19. Utang Usaha

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Pihak Berelasi (Catatan 39)		
PT Arkonin	764.000.000	764.000.000
PT Mitsubishi Jaya Elevator	4.020.000	--
PT Jaya Teknik Indonesia	258.864	258.864
Jumlah	768.278.864	764.258.864
Pihak Ketiga		
PT Bumi Daya Plaza	6.641.026.591	8.083.304.302
PT Tidar Utara Utama Teknika	6.072.128.326	4.564.935.904
PT Media Prima Solutions	3.826.598.428	3.837.310.607
PT Mitra Garda Perkasa	3.648.196.482	6.239.902.446
PT Citra Mutia Mandiri	1.642.053.146	1.031.688.406
PT Trimitra Putra Mandiri	1.075.663.914	--
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	907.929.511	2.783.226.310
PT Big Bird Pusaka	110.400.000	1.441.950.000
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	10.578.470.511	29.392.389.556
Jumlah	34.502.466.909	57.374.707.531
Jumlah	35.270.745.773	58.138.966.395

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Jumlah utang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Belum Jatuh Tempo	3.897.904.168	30.780.433.424
Sudah Jatuh Tempo		
1 s/d 30 hari	2.968.739.442	3.229.011.281
31 s/d 60 hari	2.248.474.530	1.138.771.877
61 s/d 90 hari	3.542.718.175	2.036.381.570
> 90 hari	22.612.909.458	20.954.368.243
Jumlah	35.270.745.773	58.138.966.395

20. Utang Lain-lain

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Pihak Berelasi (Catatan 39)		
PT Jaya Beton Indonesia	763.900.994	--
PT Jaya Teknik Indonesia	80.250.158	80.250.158
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	--	27.450.000
Jumlah	844.151.152	107.700.158
Pihak Ketiga		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	5.029.073.603	5.029.073.603
PT Kencana Wisesa Tehnindo	4.696.703.145	3.872.325.977
CV Istana Timur Teknik	4.636.649.317	--
PT Tangguh	4.515.859.468	--
CV Fifa Jaya Abadi	3.810.102.360	--
PT Karya Prima Sima	3.731.229.570	--
PT Aries Trioganda Pratama	3.365.992.577	--
PT Deka Buana Swastamas	3.063.269.535	--
CV Bogowonto Putra	2.866.032.190	1.023.178.915
PT Emtu Karya Sentosa	2.753.604.504	1.753.596.035
PT Parama Matra Widya	2.685.117.228	1.461.982.192
PT Etis Jaya Sakti	2.438.495.017	--
PT Conbloc Internusa	2.431.500.011	--
PT Harmoni Powerindo Jaya	2.413.199.023	--
PT Shataraya Raya Teknindo	2.265.988.876	1.652.541.952
PT Cakrawala Multiniaga Internasional	1.904.303.250	--
PT Issarakaya Trimurti	1.618.085.287	--
PT Citra Mutia Mandiri	1.330.635.746	--
PT Irna Aura Jaya	1.177.141.275	--
PT Bintang Muara Group	1.129.753.541	--
PT Puri Agung Perkasa	1.126.207.330	--
PT Gagas Gamalama Sentosa	1.074.616.296	--
PT Tidar Utara Utama Teknika	1.068.734.927	--
PT Tridaya Berdikari	1.041.349.611	--
Koperasi Karyawan PT Pembangunan Jaya Ancol	1.023.258.008	1.424.119.659
PT Putra Anugerah Mandiri	917.710.000	1.029.650.000
PT Mata Terang Indonesia	657.517.003	1.012.415.335
PT Berca Hardayaperkasa	524.550.000	1.253.841.933
PT Tunas Jaya Sanur	328.236.400	2.499.911.320
PT Fortune Indonesia	--	2.889.409.840
PT Trikencana Sakti Utama	--	1.386.968.981
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	27.377.249.925	32.700.425.186
Jumlah	93.002.165.023	58.989.440.928
Jumlah	93.846.316.174	59.097.141.086

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

21. Beban Akrua

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Operasional	100.312.261.503	63.005.814.784
Bonus dan Tantiem	39.748.824.560	39.748.824.560
Bunga	14.610.416.302	12.052.083.339
Pemeliharaan	18.585.668.289	13.206.846.957
Gaji	9.838.116.165	1.552.620.758
Lain-lain	75.144.649.471	13.928.856.426
Jumlah	258.239.936.290	143.495.046.824

Beban akrual operasional adalah utang kepada pihak ketiga dan pihak berelasi sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan dan PT TIJA meliputi kegiatan penjualan, pemasaran, iklan, perbaikan, penyewaan, pemeliharaan dan beban utilitas.

Akrual bonus dan tantiem untuk karyawan, direksi dan komisaris merupakan cadangan bonus dan tantiem yang dibentuk berdasarkan laba bersih periode berjalan.

Diantara beban akrual lain-lain periode 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing terdapat Rp1.078.639.289 yang merupakan estimasi atas kerugian perkara tanah yang dibentuk berdasarkan putusan Mahkamah Agung (Catatan 42.a).

22. Utang Bank

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Utang Bank Jangka Pendek		
PT Bank DKI (Catatan 39)	600.000.000.000	--
Utang Bank Jangka Panjang		
PT Bank DKI (Catatan 39)	--	300.000.000.000
Utang Bank	600.000.000.000	300.000.000.000

PT Bank DKI

- a. Pada tanggal 6 September 2019, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp300.000.000.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2021. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7,75% dan 7,85% per tahun.

Pada tanggal 14 Mei 2020, Perusahaan mengajukan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) dan memperoleh limit fasilitas kredit modal kerja menjadi sebesar Rp600.000.000.000 dengan jangka waktu sampai dengan 20 September 2021. Perusahaan wajib menyerahkan dana untuk pencadangan kewajiban pembayaran bunga yang akan timbul sejak Juni 2020 sampai dengan Desember 2020 pada rekening *escrow* di PT Bank DKI minimal sebesar Rp28.000.000.000.

Bank tidak mensyaratkan jaminan khusus atas fasilitas pinjaman ini (*clean basis*).

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai tujuan penggunaan kredit.
2. Menyampaikan laporan keuangan *audited* tahunan yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik paling lambat 180 hari setelah periode pelaporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari setelah akhir pelaporan.
4. Perusahaan memelihara *Debt Equity Ratio* (DER) maksimal sebesar 2,5 kali, dan *EBITDA to Interest* minimal 1 kali.
5. Perusahaan bersedia untuk menjadikan Bank DKI sebagai Bank Operasional dan memprioritaskan penempatan dana di Bank DKI.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

6. Memiliki izin-izin yang dipersyaratkan untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinya dan berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbarui ijin-ijin dalam hal telah habis masa berlakunya serta menyerahkan *copy* perpanjangan ke Bank DKI.
7. Perusahaan memberitahukan kepada Bank DKI atas hal-hal dibawah ini:
 - a. Melakukan perubahan anggaran dasar perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, pemodal dan nilai nominal saham.
 - b. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain, namun tetap harus memperhatikan ketentuan rasio yang diberikan oleh Bank DKI.

Negative covenants yang dipersyaratkan adalah Perusahaan diminta memberitahukan secara tertulis tanpa menunggu persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank DKI jika:

1. Membayar/ melunasi utang pemegang saham.
2. Mengikat diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan yang sudah atau belum dijaminkan ke Bank DKI kepada pihak lain.

Saldo pinjaman ini per 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp600.000.000.000 dan Rp300.000.000.000.

23. Utang Obligasi

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Obligasi Berkelanjutan I Tahap II Jaya Ancol 2018	350.000.000.000	350.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan I Tahap I Jaya Ancol 2016	50.000.000.000	50.000.000.000
Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Jaya Ancol 2019	--	269.000.000.000
Biaya Emisi Obligasi	(1.784.480.060)	(4.377.475.960)
Akumulasi Amortisasi	1.456.934.718	2.282.798.277
Jumlah	399.672.454.658	666.905.322.317
<i>Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun</i>	<i>(399.672.454.658)</i>	<i>(267.770.094.534)</i>
Bagian Jangka Panjang	--	399.135.227.783

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 2 Juli 2019, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I tahun 2019 adalah sebesar Rp269.000.000.000 dengan suku bunga 7,85% akan jatuh tempo tanggal 12 Juli 2020. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan.

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019 mendapatkan peringkat idA+ (Single A Plus) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemingkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut mengindikasikan kemampuan obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah kuat. Walaupun demikian, kemampuan obligor mungkin akan terpengaruh oleh perubahan buruk keadaan dan kondisi ekonomi, dibandingkan dengan efek utang yang peringkatnya lebih tinggi.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- a. Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- b. Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018

Pada tanggal 18 Mei 2018, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 yaitu:

- a. Seri A senilai Rp350.000.000.000 dengan suku bunga 6,30% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 23 Mei 2019.
- b. Seri B senilai Rp350.000.000.000 dengan suku bunga 7,60% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 18 Mei 2021.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 18 Mei 2018, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 adalah sebesar Rp700.000.000.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018 mendapatkan peringkat idAA- (Double A Minus) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016

Pada tanggal 20 September 2016, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 yaitu:

- Seri A senilai Rp250.000.000.000 dengan suku bunga 8,1% per tahun, telah jatuh tempo tanggal 29 September 2019.
- Seri B senilai Rp50.000.000.000 dengan suku bunga 8,2% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 29 September 2021.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 29 September 2016, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 adalah sebesar Rp300.000.000.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan.

Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016 mendapatkan peringkat idAA- (Double A Minus) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

Perusahaan juga diwajibkan untuk mempertahankan rasio-rasio keuangan tertentu selama periode utang obligasi sebagai berikut:

- Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2,5:1.

24. Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Pendapatan Diterima di Muka		
Sewa	263.753.408.261	258.316.110.387
Ancol Beach City	165.027.954.048	172.916.587.378
Sponsor	13.205.293.598	17.573.977.121
Uang Titipan	9.039.962.720	17.347.149.216
Lain-lain	6.020.936.831	11.970.567.752
Sub Jumlah	<u>457.047.555.458</u>	<u>478.124.391.854</u>
Uang Muka Pelanggan		
Penjualan Tanah dan Bangunan	3.842.462.954	566.199.152
Jumlah	<u>460.890.018.412</u>	<u>478.690.591.006</u>
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(65.731.228.031)	(78.173.457.764)
Bagian Jangka Panjang	<u>395.158.790.381</u>	<u>400.517.133.242</u>

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Pendapatan sewa diterima di muka terutama merupakan penyewaan lahan Perusahaan untuk pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) (Catatan 41.f) dan jaringan di pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas (PT Pertagas) (Catatan 41.f).

Pendapatan diterima di muka atas proyek Ancol Beach City berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan *Music Stadium* No. 021/DIRPJA/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) selama 25 (dua puluh lima) tahun.

25. Liabilitas Sewa Jangka Panjang

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Pihak Berelasi (Catatan 39)	29.791.593.608	--
Pihak Ketiga	12.157.291.144	--
Jumlah	41.948.884.752	--

26. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Jaminan Penyewa	6.872.269.114	8.106.054.114
Jaminan Pengunjung	5.719.976	781.666.602
Jumlah	6.877.989.090	8.887.720.716

Uang Jaminan yang diterima merupakan uang yang dibayarkan *tenant* kepada PT TIJA sebagai jaminan usaha di kawasan Ancol.

Uang Jaminan Pengunjung sebagian besar merupakan uang deposit pengunjung Putri Duyung Ancol yang belum terealisasi.

27. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 667 pada 31 Desember 2019. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai undang-undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar (*long leaves*).

Program Imbalan Pasti

Pada bulan Februari 2020 dan Oktober 2019 Perusahaan dan PT TIJA telah melakukan pembayaran masing-masing sebesar Rp3.000.000.000 dan Rp12.133.424.276 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan Bank Negara Indonesia (DPLK BNI) program pensiun untuk kompensasi pesangon pegawai.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

- Imbalan Penghargaan Masa Kerja dalam bentuk cincin pengabdian terbuat dari 10 (sepuluh) gram emas. Penghargaan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani masa kerja 10 (sepuluh) tahun secara terus-menerus tanpa terputus sejak diangkat menjadi karyawan tetap;
- Imbalan Cuti Panjang berupa tunjangan cuti panjang sebesar 1 (satu) kali gaji bulanan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani setiap kelipatan 5 (lima) tahun masa kerja.

Total liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp
Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	140.457.460.409	127.643.439.350
Liabilitas Imbalan Pascakerja	140.457.460.409	127.643.439.350

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja bersih di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Saldo Awal Aset	127.643.439.350	112.456.301.893
Beban Tahun Berjalan (Catatan 32)	16.412.544.521	17.887.164.842
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	(3.000.000.000)	(12.133.424.276)
Pembayaran Manfaat	(598.523.462)	(1.708.144.800)
Kelebihan Pembayaran Manfaat	--	(4.350.984)
Penghasilan Komprehensif Lain	--	11.145.892.675
Saldo Akhir	140.457.460.409	127.643.439.350

Mutasi Kerugian Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Periode	70.508.602.814	52.010.112.461
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	--	11.145.892.675
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	--	7.352.597.678
Beban Komprehensif Lain - Akhir Periode	70.508.602.814	70.508.602.814

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2019 dan 2018 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 16 Maret 2020 dan 28 Januari 2019 menggunakan asumsi sebagai berikut:

2019

Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia III Tahun 2011
Umur Pensiun Normal	55 tahun
Tingkat Cacat	10% per tahun
Kenaikan Gaji	8% per tahun
Tingkat Diskonto	7,70% per tahun
Perhitungan Manfaat Pensiun	<i>Projected Unit Credit</i>
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 tahun dan menurun secara <i>linier</i> sampai dengan usia 55 tahun

Program liabilitas imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbalan pasti hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi. Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan liabilitas imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis dibawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir tahun pelaporan, dengan semua asumsi yang lain konstan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

28. Modal Saham

Nama Pemegang Saham	31 Okt 2020 dan 31 Des 2019		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor Rp
Pemerintah DKI Jakarta			
Saham Seri A	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	1.151.999.998	71,9999999%	287.999.999.500
Jumlah	1.151.999.999	72,0000000%	288.000.000.000
PT Pembangunan Jaya			
Saham Seri B	1	0,0000001%	500
Saham Seri C	288.099.998	18,0099999%	72.024.999.500
Jumlah	288.099.999	18,0100000%	72.025.000.000
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%, Saham Seri C)	159.900.000	9,9900000%	39.975.000.000
Jumlah	1.599.999.998	100,0000000%	400.000.000.000

Perusahaan mengeluarkan saham Seri A, Seri B, dan Seri C dengan keterangan sebagai berikut:

1. Saham Seri A

Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada Pemerintah DKI Jakarta untuk mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur dan 4 orang komisaris (termasuk 1 orang komisaris utama). Pencalonan tersebut mengikat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

2. Saham Seri B

Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada PT Pembangunan Jaya untuk mencalonkan direktur utama dan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur serta 1 orang komisaris. Pencalonan tersebut mengikat RUPS.

3. Saham Seri C

Saham Seri C memiliki hak yang sama dengan hak yang dimiliki saham Seri A dan Seri B, kecuali hak-hak istimewa yang dimiliki saham Seri A dan Seri B sebagaimana dijelaskan.

29. Tambahan Modal Disetor dan Komponen Ekuitas Lainnya

a. Tambahan Modal Disetor

	31 Okt 2020 dan 31 Des 2019			
	Agio Saham Rp	Biaya Emisi Saham Rp	Selisih Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak Rp	Nilai Tambahan Modal Disetor Tercatat Akhir Tahun Rp
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penjualan Saham Perusahaan pada Penawaran Umum Tahun 2004	42.000.000.000	(5.290.767.000)	--	36.709.233.000
Pengakuan Aset atas Pengampunan Pajak	--	--	3.695.200.000	3.695.200.000
Jumlah	42.000.000.000	(5.290.767.000)	3.695.200.000	40.404.433.000

Pada tahun 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan sebesar Rp3.695.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-643/PP/WPJ.07/2017 yang dicatat sebagai tambahan modal disetor.

b. Komponen Ekuitas Lainnya

Pada tahun 2017 perusahaan telah melaporkan aset Pengampunan Pajak atas Perseroan dan beberapa entitas anak Atas selisih aset dan liabilitas pengampunan pajak sebesar Rp2.351.881.420 dicatat sebagai komponen ekuitas lainnya, dengan rincian sebagai berikut :

- PT Taman Impian Jaya Ancol senilai Rp2.029.744.230 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16930/PP/WPJ.21/2017;
- PT Seabreez Indonesia senilai Rp194.060.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-16927/PP/WPJ.21/2017;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

- c. PT Jaya Ancol senilai Rp88.200.000 sesuai Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor KET-13083/PP/WPJ.21/2017;
- d. PT Sarana Tirta Utama senilai Rp74.500.000 sesuai Surat keterangan pengampunan Pajak Nomor KET-13082/PP/WPJ.21/2017.

30. Kepentingan Nonpengendali

Akun ini merupakan kepentingan nonpengendali atas aset bersih dan laba bersih Entitas Anak sebagai berikut:

	31 Oktober 2020					
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	8.359.753.292	(151.763.840)	--	--	8.207.989.452
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.590.800.025	(358.256.575)	--	--	12.232.543.450
PT Seabreeze Indonesia	3,10%	969.515.300	(185.319.714)	--	--	784.195.586
Jumlah		21.920.068.617	(695.340.130)	--	--	21.224.728.487

	31 Desember 2019					
	Persentase Kepemilikan	Nilai Tercatat Awal Tahun	Bagian Rugi Tahun Berjalan	Pengurangan Modal Tahun Berjalan	Pembayaran Dividen	Nilai Tercatat Akhir Tahun
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	119.063.572.117	2.930.618.351	(94.244.000.000)	(19.390.437.176)	8.359.753.292
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.866.536.665	(275.736.640)	--	--	12.590.800.025
PT Seabreeze Indonesia	3,10%	1.038.485.159	(68.969.859)	--	--	969.515.300
Jumlah		132.968.593.941	2.585.911.852	(94.244.000.000)	(19.390.437.176)	21.920.068.617

Pengurangan modal tahun 2019 atas PT Jaya Ancol Pratama Tol merupakan porsi atas setoran modal dari kepentingan non pengendali untuk PT Jaya Ancol Pratama Tol sebesar Rp94.244.000.000 (Catatan 1.c).

Berdasarkan Akta No. 9 tanggal 2 April 2018 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai pernyataan keputusan pemegang saham PT Jaya Ancol Pratama Tol menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2018 untuk PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp19.390.437.176.

31. Pendapatan Usaha

	2020 Rp	2019 Rp
Pendapatan Real Estat		
Tanah dan Bangunan	6.393.145.107	3.244.662.688
Sub Jumlah	6.393.145.107	3.244.662.688
Pendapatan Tiket		
Wahana Wisata	114.293.188.245	536.049.692.595
Pintu Gerbang	70.352.714.519	263.499.677.389
Sub Jumlah	184.645.902.764	799.549.369.984
Pendapatan Hotel dan Restoran		
Restoran	18.813.657.311	56.442.823.180
Kamar	8.474.429.447	21.202.256.124
Sub Jumlah	27.288.086.758	77.645.079.304
Pendapatan Usaha Lainnya		
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	40.569.993.221	99.156.556.059
Sponsor	30.553.190.633	33.894.851.426

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	2020 Rp	2019 Rp
Pengelolaan Perumahan	21.319.988.419	24.900.068.684
Barang Dagangan	8.101.772.019	35.406.706.590
Uang Sandar dan Luran	5.736.059.584	6.816.028.338
Logistik Acara	1.343.429.454	8.727.141.689
Loker dan Permainan	1.055.335.443	3.854.880.801
Bagi Hasil	453.412.005	1.017.063.496
Pertunjukan Keliling	--	3.279.930.001
Lain-lain	769.974.438	1.354.627.350
Sub Jumlah	<u>109.903.155.215</u>	<u>218.407.854.434</u>
Jumlah	328.230.289.845	1.098.846.966.410
<i>Dikurangi: Potongan Penjualan</i>	<i>(591.153.713)</i>	<i>(1.586.837.660)</i>
Bersih	<u>327.639.136.132</u>	<u>1.097.260.128.750</u>

32. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

	2020 Rp	2019 Rp
Beban Pokok Pendapatan		
Barang Dagangan	11.872.876.967	34.966.838.527
Tanah dan Bangunan	4.643.571.462	2.138.666.617
Sub Jumlah	<u>16.516.448.429</u>	<u>37.105.505.144</u>
Beban Langsung		
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 17, 18, dan 19)	77.819.892.442	55.058.447.432
Gaji dan Upah	59.718.754.503	76.668.313.424
Sub Kontrak Tenaga Kerja	58.916.524.035	97.577.891.494
Pemeliharaan	41.106.396.367	58.102.173.898
Telepon, Listrik dan Air	30.552.892.070	54.272.655.845
Pajak Hiburan	18.286.170.897	79.901.363.439
Alat Kerja dan Operasi	7.970.036.168	16.520.190.332
Penyelenggaraan Pertunjukan	5.699.390.919	31.375.589.140
Perjalanan dan Survei	2.144.329.140	3.312.428.849
Kantor Unit	2.022.460.901	5.158.359.365
Logistik Acara	899.172.731	2.678.809.814
Makanan dan Minuman	766.755.436	2.017.042.331
Sewa Lahan	837.713.824	12.928.239.199
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1,5 Miliar)	2.119.791.826	3.420.062.986
Sub Jumlah	<u>308.860.281.259</u>	<u>498.991.567.548</u>
Jumlah	<u>325.376.729.688</u>	<u>536.097.072.692</u>

33. Beban Penjualan dan Umum dan Administrasi

	2020 Rp	2019 Rp
Beban Penjualan		
Promosi dan Penjualan	10.684.426.554	40.982.077.581
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji dan Upah	65.900.853.975	82.009.801.465
Pajak Bumi dan Bangunan	63.346.419.606	54.859.694.129
Imbalan Kerja (Catatan 27)	16.412.544.521	14.745.235.078
Pemeliharaan	6.974.086.018	6.304.769.574
Jasa Profesional	5.238.054.359	12.381.526.888
Humas dan Jamuan Tamu	5.166.628.050	7.930.385.043

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	2020	2019
	Rp	Rp
Penyusutan (Catatan 18)	4.981.403.255	4.466.026.651
Asuransi	2.950.347.335	3.764.291.582
Pendidikan dan Pelatihan	2.278.589.417	6.990.647.497
Telepon, Listrik dan Air	1.521.382.439	1.676.484.883
Kantor	834.128.522	1.956.167.738
Transportasi dan Perjalanan Dinas	678.230.769	2.365.180.686
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	517.766.481	3.043.751.875
Sub Jumlah	176.800.434.747	202.493.963.089
Jumlah	187.484.861.301	243.476.040.670

34. Pendapatan Lainnya

	2020	2019
	Rp	Rp
Pendapatan Lainnya		
Ancol Beach City (Catatan 41.b)	7.888.633.333	7.888.633.333
Pemulihan Piutang Usaha	891.564.951	319.397.177
Pendapatan Klaim Asuransi	24.878.000	91.001.956
Lain-lain (Masing-masing di bawah Rp500 juta)	250.592.151	4.011.135.027
Jumlah	9.055.668.435	12.310.167.493

35. Beban Lain - Lain

	2020	2019
	Rp	Rp
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha	10.597.980.380	--
Beban Emisi Obligasi dan Provisi	1.767.132.339	2.513.513.985
Lain-lain	39.906.720.749	3.506.804.578
Jumlah	52.271.833.467	6.020.318.563

36. Beban Keuangan

	2020	2019
	Rp	Rp
Bunga Obligasi	36.728.153.982	56.997.166.672
Bunga Bank	24.910.026.811	8.293.069.894
Jumlah	61.638.180.793	65.290.236.566

37. Laba Per Saham

Berikut ini adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar:

	2020	2019
	Rp	Rp
Laba (Rugi) yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	(309.715.581.443)	172.470.663.127
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	1.599.999.996	1.599.999.996
Laba (Rugi) per Saham Dasar/ Dilusian	(194)	108

Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang bersifat dilutif sehingga tidak ada dampak dilusian pada perhitungan laba per saham.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

38. Dividen dan Cadangan Umum

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 24 Agustus 2020 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 87 tanggal 24 Agustus 2020 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui untuk tidak melakukan pembagian dividen untuk tahun buku 2019 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.304.244.440. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Oktober 2020 adalah sebesar Rp40.915.675.371.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 20 Juni 2019 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 22 tanggal 20 Juni 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2018 sebesar 37,96% dari laba bersih tahun buku 2018 atau sebesar Rp53 per lembar saham atau seluruhnya sebesar Rp84.799.999.894 yang telah dibayarkan ditahun 2019 dan menetapkan cadangan umum sebesar Rp2.233.851.834. Saldo laba ditentukan penggunaannya per 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp38.611.470.931.

Jadwal pembayaran dividen dan tata caranya diserahkan kepada Direksi dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

39. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

<u>Pihak-pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan</u>	<u>Jenis Transaksi</u>
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI)	Pemegang Saham	Kontribusi Ekuitas dan Sewa Lahan
PT Bank DKI (Bank DKI)	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu Pemprov DKI	Penyimpanan Uang, Utang Bank dan Sewa Menyewa Bangunan
PT Jaya Bowling Indonesia	Investasi Jangka Panjang	Kontribusi Ekuitas
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas dan Sewa Lahan
PT Jakarta Akses Tol Priok	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas
PT Genggam Anugrah Lumbung Kuliner	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas
PT Jaya Kuliner Lestari	Entitas Asosiasi	Kontribusi Ekuitas dan Sewa Lahan
PT Jaya Teknik Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi Peralatan
PT Jaya Gas Indonesia	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Pembelian Gas LPG
PT Arkonin	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi
PT Mitsubishi Jaya Escalator and Elevator	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi
PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama	Perusahaan yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya	Membeli Jasa Instalasi, Jasa Konstruksi, dan Pemegang Saham JAPT
KSO Pembangunan Jaya Property	Kerjasama Entitas Ventura Bersama Perusahaan dengan PT Jaya Real Property	Komitmen Kerja sama untuk Proyek Property
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan	Tantiem dan Kontribusi Ekuitas

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Saldo dan transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi adalah sebagai berikut :

	31 Okt 2020 Rp	31 Des 2019 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban	
			31 Okt 2020 %	31 Des 2019 %
Kas dan Setara Kas (Catatan 3)				
Bank				
PT Bank DKI	22.575.122.190	57.390.081.630	0,01	0,01
Deposito Berjangka				
PT Bank DKI	257.300.000.000	169.000.000.000	0,06	0,04
Jumlah	279.875.122.190	226.390.081.630	0,07	0,06
Piutang Usaha (Catatan 4)				
PT Bank DKI	34.768.181	96.193.181	0,00	0,00
PT Jaya Kuliner Lestari	138.257.654	329.615.165	0,00	0,00
Sub Jumlah	173.025.835	425.808.346	0,00	0,00
Utang Bank (Catatan 22)				
PT Bank DKI	600.000.000.000	300.000.000.000	0,28	0,15
Utang Usaha (Catatan 19)				
PT Arkonin	764.000.000	764.000.000	0,00	0,00
PT Jaya Teknik Indonesia	258.864	258.864	0,00	0,00
PT Mitsubishi Jaya Elevator	4.020.000	--	0,00	--
Jumlah	768.278.864	764.258.864	0,00	0,00
Utang Lain-lain (Catatan 20)				
PT Jaya Beton Indonesia	763.900.994	--	0,00	--
PT Jaya Teknik Indonesia	80.250.158	80.250.158	0,00	0,00
PT Mitsubishi Jaya Elevator and Escalator	--	27.450.000	--	0,00
Jumlah	844.151.152	107.700.158	0,00	0,00
Liabilitas Sewa (Catatan 25)				
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation	16.105.100.000	--	0,01	--
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI)	92.044.723	--	0,00	--
Jumlah	29.791.593.608	--	0,01	--
	2020	2019	2020	2019
	Rp	Rp	%	%
Pendapatan (Catatan 32)				
PT Bank DKI	560.132.448	509.211.318	0,00	0,00

Transaksi dengan pihak berelasi terutama merupakan pengadaan atau penyediaan jasa subkontraktor/*supplier*. Pengadaan ini diselenggarakan oleh Perusahaan dengan mengadakan tender yang pesertanya adalah pihak ketiga dan pihak berelasi yang terdaftar dalam daftar rekanan Perusahaan. Mekanisme pengadaan sesuai dengan standar pengadaan yang ditetapkan oleh Perusahaan.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris pada periode 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, masing-masing sebesar Rp2.022.533.222 dan Rp4.045.060.857.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi pada periode 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, masing-masing sebesar Rp8.506.542.222 dan Rp19.605.014.643.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan ini.

40. Segmen Operasi

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini membagi segmen operasi sesuai dengan produk dan jasa kegiatan usahanya yaitu: pariwisata, real estat serta perdagangan dan jasa. Kelompok-kelompok tersebut menjadi dasar pelaporan segmen informasi.

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

Pariwisata	:	Mengelola kawasan wisata, pertunjukan keliling dan penginapan wisata
Real Estat	:	Pembangunan, penjualan dan penyewaan properti
Perdagangan dan Jasa	:	Penjualan barang dagangan, jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan restoran dan air bersih

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)
 Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
 (Dalam Rupiah Penuh)

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen operasi:

31 Okt 2020 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	206.856.440.045	55.808.543.626	82.754.896.853	(17.780.744.392)	327.639.136.131
Hasil					
Hasil Segmen	(51.643.368.778)	15.820.477.431	39.394.361.400	17.780.744.392	21.352.214.445
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(19.089.808.001)
Laba Kotor					2.262.406.444
Pendapatan Bunga					11.289.615.307
Pendapatan Lainnya					9.055.668.435
Beban Umum dan Administrasi					(176.800.434.747)
Beban Penjualan					(10.684.426.554)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					227.832.273
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					(922.819.387)
Beban Lain-lain - Bersih					(52.271.833.467)
Jumlah Beban Usaha					(220.106.398.141)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					(217.843.991.697)
Beban Pajak Final					(5.829.520.699)
Beban Keuangan					(61.638.180.793)
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					(791.471.645)
Bagian Laba Laba Entitas Asosiasi					(988.783.166)
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					(287.091.948.000)
Beban Pajak Penghasilan					(23.318.973.573)
Laba Tahun Berjalan					(310.410.921.573)
Kepentingan Non Pengendali					(695.340.130)
Aset					
Aset Segmen	1.772.048.610.914	1.078.557.825.897	217.931.444.960	(2.136.476.081.192)	932.061.800.578
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3.061.899.320.302
Total Aset					3.993.961.120.881
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	398.988.804.082	456.764.123.001	71.288.946.346	(479.003.903.526)	448.037.969.903
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.705.651.995.091
Total Liabilitas					2.153.689.964.994
Pengeluaran Modal					228.628.040.392
Penyusutan dan Amortisasi					112.393.698.578
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					16.412.544.521
31 Okt 2019 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	856.834.377.154	59.033.746.807	200.604.967.000	(19.212.962.211)	1.097.260.128.750
Hasil					
Hasil Segmen	424.967.101.146	12.849.359.286	125.818.081.589	19.212.962.211	582.847.504.232
Beban Langsung Tidak dapat Dialokasikan					(21.684.448.174)
Laba Kotor					561.163.056.058
Pendapatan Bunga					20.760.809.441
Pendapatan Lainnya					12.310.167.493
Beban Umum dan Administrasi					(202.493.963.089)
Beban Penjualan					(40.982.077.581)
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih					263.563.481
Keuntungan Selisih Kurs - Bersih					(855.365.391)
Beban Lain-lain - Bersih					(6.020.318.563)
Jumlah Beban Usaha					(217.017.184.209)
Laba Sebelum Pajak dan Beban Pinjaman					344.145.871.849
Beban Pajak Final					(10.884.630.445)
Beban Keuangan					(65.290.236.566)
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					4.504.965.498
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					4.967.074.450
Laba Sebelum Pajak Penghasilan					277.443.044.785
Beban Pajak Penghasilan					(101.879.599.432)
Laba Tahun Berjalan					175.563.445.353
Kepentingan Non Pengendali					3.092.782.226
31 Des 2019 (dalam jutaan rupiah)	Pariwisata	Real Estat	Perdagangan dan Jasa	Eliminasi	Jumlah
Aset					
Aset Segmen	1.521.829.880.189	1.145.749.722.151	227.861.057.520	(2.001.391.246.251)	894.049.413.609
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3.201.865.531.539
Total Aset					4.095.914.945.148
Liabilitas					
Liabilitas Segmen	158.885.168.209	433.465.952.842	76.693.304.753	(307.922.356.787)	361.122.069.016
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1.584.110.798.672
Total Liabilitas					1.945.232.867.688
Pengeluaran Modal					508.416.401.389
Penyusutan dan Amortisasi					131.880.465.672
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					17.887.164.842

Grup tidak menyajikan segmen geografis karena seluruh usaha Grup terkonsentrasi pada satu lokasi di Ancol, Jakarta Utara.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

41. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya

- a. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.841.556.850. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.581.734.350 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut manajemen Perusahaan:
1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
 2. Ditjen Binamarga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
 - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
 - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

Berdasarkan surat Perusahaan No. 048/DIR-PJA/II/2002 tanggal 5 Februari 2002 kepada Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah, Perusahaan telah meminta realisasi atas kekurangan ganti rugi yang belum diterima. Sampai dengan tanggal laporan ini, penyelesaian selisih tersebut masih dalam proses.

- b. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengalihkan serta mengelola hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan pengelolaan kepada Perusahaan. PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun atas persetujuan tertulis Perusahaan. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari sewa jangka panjang dan 6% dari sewa jangka pendek yang merupakan bagian dari pendapatan kotor setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) bank pemerintah terkemuka.

Pada tanggal 26 April 2007, melalui Akta Notaris No. 208 dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah memberikan persetujuan kepada PBCS untuk mengalihkan kerjasama kepada PT Wahana Agung Indonesia (WAI), sebagai perusahaan afiliasi PBCS, yang berlaku sejak tanggal ditandatangani perjanjian pengalihan.

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto, dan
- WAI wajib melakukan pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250.000.000 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "*Music Stadium*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

tertanggal 28 Agustus 2009, selanjutnya proyek tersebut akan dilakukan oleh WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 Nopember 2010 untuk proyek sisi utara dan 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan addendum I (pertama) mengenai penyelesaian proyek di sisi Utara yang semula tanggal 30 Nopember 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dan dari 30 Juni 2011 menjadi 29 Desember 2011 untuk sisi selatan. Pada tanggal 18 Desember 2012 dilakukan addendum II (kedua) mengenai penyelesaian proyek dari 29 Agustus 2011 untuk sisi utara dan 28 Desember 2011 untuk sisi selatan, menjadi 20 Desember 2012 untuk pengalihan proyek secara parsial dan 31 Juli 2013 untuk pengalihan proyek secara keseluruhan.

Kemudian Perusahaan melakukan berita acara serah terima secara parsial Pengalihan dan Pengoperasian Bangunan Music Stadium masing-masing melalui Berita Acara (BA) No. 021/DIRPJA/XII/2012 - 001/BA/DIR-WAIP/ XII/2012 dan No. 020/DIR-PJA/XII/2012 - No. 002/BA/DIRWAIP/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan secara keseluruhan Pengalihan dan Pengoperasian Bangunan Music Stadium masing-masing melalui Berita Acara (BA) No. 003/DIR-PJA/VII/2013 - No. 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 dan No. 004/DIR-PJA/VII/2013 - 004/BA/DIR-WAIP/VII/2013 tanggal 31 Juli 2013, dengan ini perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 tahun.

- c. Kelanjutan proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta yang berada di kawasan Ancol mengalami penyesuaian dengan adanya perencanaan ulang penataan ruang kawasan reklamasi Pantai Utara Jakarta yang diatur melalui Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, sehingga kemudian dilakukan penyesuaian terhadap izin-izin reklamasi yang sebelumnya telah diterbitkan dan diperoleh Perusahaan. Izin-izin reklamasi baru yang diperoleh Perusahaan setelah dilakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud di atas menjadi sebagai berikut:
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau I dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 994/-1/794.2 tanggal 7 September 2015.
 - Izin Prinsip Reklamasi Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015.
 - Izin Prinsip Reklamasi Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 2014. Bahwa kemudian terhadap izin prinsip Pulau K tersebut telah terbit Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan pada tanggal 17 November 2015.
 - Izin Prinsip Reklamasi Pulau L dengan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha.

Bahwa pada tanggal 26 September 2018 Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui jumpa pers di Balai Kota Jakarta secara resmi mengumumkan pemberhentian proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta, yang kemudian diikuti dengan pencabutan izin-izin reklamasi yang telah diterbitkan sebelumnya, termasuk izin-izin reklamasi yang diperoleh Perusahaan sebagaimana dimaksud di atas. Terhadap keputusan pemberhentian tersebut, kemudian Perusahaan menerima surat keputusan pencabutan terhadap izin-izin reklamasi yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

1. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1041/-1.794.2 tanggal 6 September 2018 Perihal Pencabutan:
 - a) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1276/-1.794.2 (Pulau J);
 - b) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1296/-1.794.2 (Pulau L);
 - c) Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1275/-1.794.2 (Pulau I).
2. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1410 Tahun 2018 Tentang Pencabutan Keputusan Gubernur No. 2485 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K Kepada Perusahaan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Bahwa Perusahaan kemudian melakukan koordinasi intensif kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk membahas rencana kerja Perusahaan kedepannya. Rencana kerja tersebut kemudian disampaikan oleh Perusahaan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Surat No. 011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 tanggal 27 November 2018 tentang rencana pengembangan ikon Dunia Fantasi dengan melakukan perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi melalui pembangunan wahana Ocean Fantasi yang terintegrasi dengan wahana Dunia Fantasi eksisting dan rencana perluasan kawasan rekreasi kawasan Taman Impian pada area Ancol Timur. Melalui surat yang sama, terhadap rencana kerja tersebut kemudian Perusahaan mengajukan permohonan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk dapat menerbitkan izin prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi seluas ± 35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian pada area Ancol Timur seluas ± 120 Ha.

Bahwa berdasarkan surat Perusahaan mengenai penyampaian rencana kerja dan permohonan izin prinsip perluasan kawasan sebagaimana dimaksud di atas kemudian telah dilakukan pembahasan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pada prinsipnya menyetujui Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (Dufan) seluas ± 35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ± 120 Ha dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan dalam pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- d. Kelanjutan Penyelesaian Kewajiban Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang sebagaimana dimulai pada tanggal 21 Juli 2009 dimana Perusahaan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menandatangani Kesepakatan Bersama (MoU) tentang Penyelesaian Masalah Reklamasi Pada Areal Perairan Ancol Barat seluas ± 60 Ha (lebih kurang enam puluh hektar) di Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara. Bahwa kemudian pada tahun 2012, Gubernur Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 875/2012 tentang Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pada tanggal 20 Januari 2014, Gubernur Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 52/-1.794.2 yang ditujukan kepada Direktur Utama Perusahaan perihal Persetujuan Prinsip Lokasi Lahan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Pada tanggal 22 September 2017 ditandatangani Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Perusahaan tentang Pemenuhan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang dibuktikan melalui Perjanjian No. 16 Tahun 2017-001/DIR-PJA/IX/2017 tanggal 22 September 2017 tentang Pemenuhan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan perjanjian tersebut kemudian pada tanggal 22 November 2018 ditandatangani Berita Acara Penelitian Teknis Lahan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat No. 2045/-1.794.2. Bahwa kemudian Perusahaan menerbitkan surat No. 007.DIR-PJA/EXT/ XII/2018 tanggal 5 Desember 2018 yang ditujukan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perihal Permohonan Penerbitan Berita Acara Pemenuhan Kontribusi Berupa Lahan Seluas ± 2.68 Ha di Ancol Barat, Jakarta Utara. Berdasarkan surat permohonan oleh Perusahaan tersebut kemudian pada tanggal 12 Desember 2018 ditandatangani Berita Acara Pemenuhan Kewajiban antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Perusahaan tentang serah terima sebagai pemenuhan kontribusi atas reklamasi Ancol Barat berupa Tanah Matang seluas 26.800 m² yang telah memperoleh sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terletak di Jalan Marina, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Administrasi Jakarta Utara dari Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang dibuktikan melalui Berita Acara Pemenuhan Kewajiban No. 4460/-1.794.2-001/DIR-PJA/BA/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018. Dengan ditandatanganinya Berita Acara Pemenuhan Kewajiban tersebut, maka kewajiban pemenuhan kontribusi reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Perjanjian No. 16 Tahun 2017-001/DIR-PJA/IX/2017 tanggal 22 September 2017 tentang Pemenuhan Kontribusi Reklamasi Ancol Barat oleh Perusahaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah terpenuhi dengan tetap memperhatikan ketentuan yang diatur di dalam Berita Acara Pemenuhan Kewajiban tersebut.

- e. Perusahaan mengadakan perikatan untuk proyek *Apartment the Coastal* dengan PT Jaya Real Property Tbk (PT JRP) berdasarkan perjanjian kerjasama operasi No. PJA:067/DIR-PJA/XII/2011 dan JRP:002/DIR/JRP-PERJ/XII/2011 pada tanggal 21 Desember 2011. Adapun penempatan tersebut

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

merupakan penyerahan tanah di kawasan reklamasi Ancol Barat seluas 38.699 m², dengan nilai perolehan sebesar Rp.56.712.074.210.

Perusahaan mencatat bagian rugi bersih untuk periode yang berakhir pada 31 Oktober 2020 sebesar Rp791.471.645 dan laba pada 31 Oktober 2019 sebesar Rp4.504.965.498 (Catatan 12).

Selanjutnya berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2015 antara Perusahaan dan PT JRP bahwa objek perjanjian semula adalah seluas kurang lebih 6,34 Ha tanah milik Perusahaan diubah menjadi hanya tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha untuk pembangunan proyek apartemen *Double Decker*. Para pihak sepakat untuk mengubah ketentuan sebagai berikut :

- Para pihak setuju penyertaan PT JRP dalam KSO Pembangunan Jaya Property adalah sebesar Rp53.343.491.923 dan penyertaan Perusahaan adalah tanah seluas kurang lebih 2,65 Ha.
- Para pihak setuju bahwa kelebihan setoran modal yang dilakukan PT JRP sebesar Rp24.525.140.769 dikembalikan oleh Perusahaan melalui KSO Pembangunan Jaya Property kepada PT JRP ditambahkan kompensasi bunga sebesar 10,5% selambat-lambatnya 31 Maret 2015.
- Para pihak setuju bahwa PT JRP berhak atas 35% dan Perusahaan berhak atas 65% atas pembagian keuntungan.

f. Berikut ini adalah pihak yang signifikan terkait dengan perjanjian sewa dan *sponsorship*:

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Bagi Hasil	Nilai Kontrak	Pendapatan 2020
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan	84.675.176.300	2.565.914.433
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan	79.660.273.000	2.413.531.000
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2015 - 2040	Penyewaan Lahan	79.660.273.000	2.413.531.000
TUA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama	73.261.200.000	11.783.538.462
PJA	PT Perusahaan Gas Negara	2013 - 2038	Penyewaan Lahan	44.356.950.000	1.344.150.000
TUA	PT Sinar Sosro	2018 - 2021	Kerjasama Promosi dan Penjualan	38.450.000.000	8.266.666.667
TUA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan	24.500.000.000	1.020.833.333
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan	22.681.494.000	1.030.977.000
TUA	PT Indofood CBP Sukses Makmur Tbk	2017 - 2020	Kerjasama Promosi dan Penjualan	15.675.000.000	3.850.000.000
TUA	PT Unilever Indonesia Tbk	2019 - 2022	Kerjasama Promosi dan Penjualan	15.979.339.715	10.971.807.000
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan	7.331.148.000	277.695.000
TUA	PT Solusi Transportasi Indonesia	2019 - 2020	Kerjasama Promosi dan Jasa Pelayanan	3.000.000.000	1.843.749.999

g. Berikut ini adalah pihak yang signifikan terkait dengan perjanjian sewa berdasarkan persentase bagi hasil:

Entitas	Pihak	Periode Kontrak	Persentase Bagi Hasil	Pendapatan 2020
TUA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2019 - 2024	5.50% - 6%	2.945.823.056
TUA	PT Rekso Nasional Food	2020 - 2025	15%	1.851.019.032
TUA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	1.136.767.516
TUA	PT Karsa Surya Indonesia	2003 - 2028	10%	453.412.005
TUA	PT Restoran Rumah Kayu	2015 - 2020	10% - 11%	520.053.469
TUA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	497.142.836
TUA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	380.778.928
TUA	CV Nusa Prima Pangan	2016 - 2020	10%	451.374.360
TUA	PT Prima Usaha Era M.	2019 - 2021	8%	198.122.480
TUA	Simpang Raya	2020 - 2021	10% - 11%	184.890.934
TUA	PT Trimitra Citra Selera	2018 - 2021	10%	86.058.474

42. Perkara Hukum

- a. Pada bulan Juli 2000 telah terjadi penguasaan atas tanah milik Perusahaan yang berlokasi di perumahan karyawan Ancol di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, oleh Yayasan Yatim Piatu Nurul Hidayah Al-Bahar, yang diwakili oleh H. Bahar dan mengklaim bahwa pihaknya merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah yang disengketakan berdasarkan surat pernyataan kerja sama penunjukan dan penyerahan hak atas tanah bekas EV No. 8178 atas nama Khouw Tjoan Hay. Atas perbuatan tersebut Perusahaan telah melakukan tindakan hukum yaitu melaporkan kepada pihak polisi. Perkara pidana ini telah dilimpahkan kepada Kejaksaan Negeri.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 8 Oktober 2001, Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara yang diketuai Ny. Martini Madja, S.H., mengeluarkan putusan No. 195/PID.B/2001/PN.JKT.UT. yang amarnya berbunyi antara lain:

- menyatakan bahwa terdakwa H. Muhammad Bakar alias H. Bahar tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya;
- membebaskan terdakwa tersebut dari segala dakwaan;
- memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat, serta martabatnya, dan
- menetapkan agar barang bukti berupa tanah dengan sertifikat HGB No. 112/1984, dikembalikan kepada yang paling berhak.

Dalam kasus perdata, Perusahaan sebagai Penggugat melawan H. Muhammad Bakar alias H. Bahar sebagai Tergugat I dan Ny. Tjie Sioe Lim sebagai Tergugat II, Majelis Hakim PN Jakarta Utara dengan putusannya No. 73/Pdt/G/ 2002/PN.Jkt.Ut tanggal 26 Agustus 2002 memutuskan antara lain yaitu:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah tanah sertifikat HGB No. 112/1984 seluas $\pm 71.360 \text{ m}^2$, dan
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan II yang melakukan kerjasama penunjukan penyerahan hak atas sebagian tanah sertifikat HGB No. 112/Tugu-1984 seluas $\pm 8.000 \text{ m}^2$ (Catatan 15) milik sah penggugat, adalah penyerobotan hak tanah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat.

Pada tanggal 10 Juli 2003, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (PT) DKI Jakarta yang diketuai Abdul Kadir Mapong, S.H., mengeluarkan putusan No. 114/PDT/2003/PT.DKI yang memutuskan gugatan Perusahaan dinyatakan tidak dapat diterima.

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA dengan register perkara No. 705K/Pdt/2004. Berdasarkan salinan putusan No. 705K/Pdt/2004 tanggal 27 Juni 2007, MA yang diketuai oleh Drs. H. Syamsuhadi Irsyad, S.H., M.H memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

Atas putusan MA tersebut, pada tanggal 3 Desember 2007 Perusahaan telah mengajukan Memori Peninjauan Kembali (PK) kepada MA. Pada tanggal 19 Mei 2010 MA telah mengeluarkan putusan untuk menolak PK yang diajukan Perusahaan. Manajemen membentuk cadangan kerugian sebesar Rp1.078.639.289

Manajemen berkeyakinan cadangan kerugian telah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat perkara hukum.

- b. Pada tahun 1997 terjadi klaim atas tanah dalam penguasaan Perusahaan yang berlokasi di kawasan Pasir Putih, Kelurahan Ancol (d/h Kelurahan Sunter) oleh Didi Darmawan atau Tjoa Tjoan Yuh yang menyatakan sebagai ahli waris Tjoa Kim Goan, pemilik tanah tersebut. Atas klaim tersebut Perusahaan mengajukan permohonan kepada PN Jakarta Utara untuk menyatakan bahwa pemilik tanah dalam keadaan tidak hadir atau "*Afwezieg*". Permohonan tersebut dikabulkan oleh PN Jakarta Utara dengan putusan No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999.

Sehubungan dengan keputusan tersebut, ahli waris tanah mengajukan kasasi. Pada tanggal 11 Maret 2002, MA yang diketuai H. Suwardi Martowiriono, S.H., mengeluarkan putusan No. 1308 K/Pdt/2000 yang amarnya berbunyi antara lain:

1. menolak permohonan pemohon intervensi Tjoa Tjoan Yuh;
2. mengabulkan permohonan Perusahaan;
3. menyatakan Tjoa Kim Goan dalam keadaan tidak hadir, dan
4. memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan Jakarta supaya mengurus harta kekayaan Tjoa Kim Goan serta membela hak-haknya.

Selanjutnya, Perusahaan menjadi Terbantah I dalam perkara perdata No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut dengan Kiki Basuki Tirtawidjaja (Pembantah).

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Pada tanggal 14 Juli 2004, PN Jakarta Utara mengeluarkan putusan No. 265/Pdt/Bth/2003/ PN.Jkt.Ut yang isinya antara lain:

1. mengabulkan bantahan para Pembantah seluruhnya;
2. menyatakan para Pembantah sebagai ahli waris almarhum Sinjo Gunawan Tirtawidjaya (d/h Tjoa Kim Goan);
3. menyatakan para Pembantah sebagai pemilik sah atas tanah seluas 12.240 m², dan
4. menyatakan putusan MA No. 1308 K/Pdt/2000 tanggal 11 Maret 2002, jo. penetapan Pengadilan Negeri Jakarta No. 600/Pdt/P/1999/PN.Jkt.Ut tanggal 25 Agustus 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pada tanggal 7 Februari 2005, Majelis Hakim PT DKI Jakarta yang diketuai H. Ben Suhanda Syah, S.H., mengeluarkan putusan No. 561/PDT/2004/PT.DKI yang memutuskan untuk menguatkan putusan PN Jakarta Utara No. 265/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut.

Atas putusan tersebut Perusahaan mengajukan kasasi ke MA. Dalam salinan putusan No. 1569K/Pdt/2005 tanggal 16 April 2007, MA yang diketuai oleh Artidjo Alkotsar, S.H.LLM., memutuskan untuk menolak kasasi Perusahaan.

- c. Pada tahun 1992, Perusahaan dan PT Laras Tropika Nusantara (untuk selanjutnya pada tanggal 21 April 2005 berubah nama menjadi PT Sea World Indonesia ("**PT SWI**") menandatangani akta nomor 81 tanggal 21 September 1992 tentang perjanjian kerja sama Pembangunan, Pengelolaan dan Pengalihan (Build, Operate, Transfer ("**BOT**")) Hak Atas 'Undersea World Indonesia' yang berlokasi di dalam kawasan Taman Impian Jaya Ancol untuk jangka waktu kerja sama selama 20 (dua puluh tahun) dan berakhir pada tahun 2014. Menjelang berakhirnya jangka waktu kerja sama, terdapat perbedaan penafsiran antara Perusahaan dengan PT SWI mengenai opsi perpanjangan masa pengelolaan Hak Atas 'Undersea World Indonesia' oleh PT SWI sebagaimana diatur di dalam akta perjanjian kerja sama BOT. Berdasarkan resolusi penyelesaian sengketa yang diatur di dalam akta perjanjian kerja sama, Perusahaan kemudian menempuh upaya hukum penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("**BANI**") dengan mengajukan permohonan arbitrase pada tanggal 10 April 2013 dan tercatat dengan nomor register perkara 513/IV/ARB-BANI/2013.

Pada tanggal 5 Juni 2014, BANI memutus perkara Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Akta perjanjian kerja sama BOT 'Undersea World Indonesia' berakhir pada tanggal 6 Juni 2014.
2. Opsi perpanjangan pengelolaan 'Undersea World Indonesia' tidak berlaku secara serta merta atau otomatis, melainkan bersyarat dapat diperpanjang dengan perjanjian baru yang disepakati Perusahaan dan PT SWI.
3. Menghukum PT SWI untuk menyerahkan bangunan 'Undersea World Indonesia' termasuk peralatan serta fasilitas dan barang inventaris lainnya kepada Perusahaan pada saat pengelolaan berakhir, yaitu pada tanggal 6 Juni 2014.
4. Menyatakan putusan BANI sebagai putusan dalam tingkat pertama dan terakhir serta mengikat kedua belah pihak.

Pada tanggal 23 Juli 2014, PT SWI mengajukan upaya hukum berupa permohonan pembatalan putusan terhadap putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 5 Juni 2014 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT.

Pada tanggal 30 September 2014, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan perkara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT yang pada pokoknya mengabulkan permohonan PT SWI dan membatalkan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013. Pada tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan mengajukan upaya hukum banding (kasasi) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT. ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan tercatat dengan nomor register perkara 425 B/Pdt.Sus-Arb/2016.

Pada tanggal 11 Februari 2015, PT SWI sepakat untuk mengalihkan dan menyerahkan hak atas 'Undersea World Indonesia' berikut segala fasilitas penunjang dan perlengkapannya, termasuk namun tidak terbatas pada hak atas tanah, bangunan dan pengelolaan 'Undersea World Indonesia' dan hak-

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

hak lainnya yang melekat pada PT SWI berdasarkan akta perjanjian kerja sama BOT 'Undersea World Indonesia' kepada Perusahaan yang kemudian terhadap pengalihan dan penyerahan tersebut secara lebih lanjut diatur ke dalam Akta Nomor 36 tanggal 13 Februari 2015 tentang pengalihan dan penyerahan hak atas 'Undersea World Indonesia' yang dibuat oleh Notaris Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani oleh Perusahaan dan PT SWI dan dengan ditandatanganinya akta pengalihan dan penyerahan tersebut, akta perjanjian kerja sama BOT 'Undersea World Indonesia' Nomor 81 tanggal 21 September 1992 dinyatakan berakhir dan kedua belah pihak sepakat untuk menyatakan saling memberikan pelunasan dan pembebasan terhadap seluruh kewajibannya (*acquit et de charge*).

Pada tanggal 4 Mei 2015, PT SWI (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I) dan tercatat dengan nomor register perkara 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. Pada tanggal 20 Oktober 2015, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara Nomor 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Para Tergugat.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara *aquo*.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
4. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya yang timbul dalam Perkara ini sebesar Rp. 531.000,- (Lima Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah).

Pada tanggal 28 Oktober 2015, PT SWI mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. dan tercatat dengan nomor register perkara 281/PDT/2016/PT.DKI. Pada tanggal 18 Agustus 2016 Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tersebut (PT SWI).
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 Oktober 2015, No. 274/Pdt.G/2015/PNJ.Jkt-Sel. yang dimohonkan banding tersebut sekedar amar putusan, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:
 - a. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.
 - b. Menghukum Pembanding semula Penggugat (PT SWI) untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Bahwa relaas pemberitahuan tentang isi putusan tersebut telah dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Perusahaan melalui kuasa hukumnya pada tanggal 16 November 2016.

Pada tanggal 25 Juli 2016, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus perkara Nomor 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 perihal permohonan banding (kasasi) Perusahaan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/2014/PN.JKT.UT tentang pembatalan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 yang pada pokonya Mahkamah Agung Republik Indonesia mengabulkan permohonan banding (kasasi) Perusahaan dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 305/Pdt.G/BANI/2014/PN Jkt.Utr. tanggal 30 September 2014 yang membatalkan putusan BANI Nomor 513/IV/ARB-BANI/2013 tanggal 5 Juni 2014 dan dengan diputusnya perkara Nomor 425 B/Pdt.Sus-Arbt/2016 oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Pada tanggal 13 September 2017, kurang lebih 1 (satu) tahun setelah putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor 281/PDT/2016/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2016, PT SWI mengajukan permohonan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan permohonan tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dibuktikan dengan diterimanya relaas pemberitahuan kasasi tanggal 17 Oktober 2017 yang dikirimkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Perusahaan yang sebagaimana di dalam relaas tersebut tertulis bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara nomor

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

281/PDT/2016/PT.DKI yang senyatanya diputus pada tanggal 18 Agustus 2016 dituliskan diputus pada tanggal 18 Agustus 2017. Permohonan upaya hukum kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 281/PDT/2016/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2016 tersebut kemudian tercatat dengan nomor register perkara No. 2083 K/PDT/2018. Pada tanggal 31 Januari 2019, melalui surat No. 01/IZS&R/PTPJA/Perm/I/2019, kuasa hukum Perusahaan memohon informasi terhadap status penyelesaian perkara sebagaimana dimaksud kepada Ketua Mahkamah Agung RI, yang kemudian diinformasikan oleh Panitera Mahkamah Agung RI kepada kuasa hukum Perusahaan melalui surat No. 551/PAN/HK.02/3/2019 tanggal 01 Maret 2019 perihal Proses Penyelesaian, bahwa perkara dengan No. Register No. 2083 K/PDT/2018 sudah diputus pada tanggal 8 Oktober 2018 tetapi masih dalam proses penyelesaian minutasasi dan pengiriman, dan kemudian diinformasikan juga bahwa untuk informasi perkembangan perkaranya dapat diakses melalui <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id>. Pada tanggal 30 April 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Klas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sesuai suratnya tertanggal 24 April 2019 No. W10.U3/4527/HK.02.IV/2019.67, menyampaikan relas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI perkara perdata No. 2083 K/PDT/2018 kepada kuasa hukum Perusahaan. Relas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku termohon kasasi) dan pihak termohon kasasi lainnya tentang isi putusan Mahkamah Agung RI perkara perdata No. 2083 K/PDT/2018 dalam perkara antara PT SWI sebagai Pemohon kasasi melawan Perusahaan selaku termohon kasasi dan pihak termohon kasasi lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : PT SWI tersebut;
 2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
- d. Pada tanggal 21 Januari 2016, Kesatuan Nelayan Tradisional Indonesia (KNTI) dan Yayasan Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (WALHI) masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "**Penggugat**") mengajukan gugatan Tata Usaha Negara kepada Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat) di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta perihal Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K tertanggal 17 November 2015 yang dimiliki oleh Perusahaan, gugatan tersebut kemudian diterima dan didaftarkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan nomor perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT. Dalam perkara ini selanjutnya pada tanggal 10 Maret 2016 Perusahaan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan Intervensi kepada Ketua Majelis Hakim perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT untuk masuk sebagai pihak bersama-sama dengan Gubernur DKI Jakarta (selaku Tergugat). Permohonan Intervensi tersebut kemudian dikabulkan oleh Ketua Majelis Hakim perkara 13/G/LH/2016/PTUN-JKT pada tanggal 17 Maret 2016 melalui putusan sela nomor: 13/LH/2016/PTUN-JKT yang pada pokoknya menetapkan perusahaan sebagai pihak di dalam perkara bersama-sama Gubernur DKI Jakarta (Tergugat) sebagai Tergugat II Intervensi. Pada tanggal 16 Maret 2017, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta memutus perkara Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi (Perusahaan) berkaitan dengan kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat I (KNTI). Sehingga Penggugat I (KNTI) dikeluarkan dari Pihak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*.

Dalam Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. yang diajukan Penggugat II (WALHI).
2. Memerintahkan Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) untuk menunda pelaksanaan surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. serta segala bidang administratifnya selama proses sidang sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan lain yang mencabutnya kemudian hari.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

2. Menyatakan batal surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk.
3. Memerintahkan Tergugat (Gubernur DKI Jakarta) untuk mencabut surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 tanggal 17 November 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk.

Pada tanggal 23 Maret 2017, Gubernur DKI Jakarta dan Perusahaan melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan pemeriksaan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 13/G/LH/2016/PTUN-JKT, dan tercatat dengan nomor register perkara 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. Pada tanggal 30 Oktober 2017, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara memutus perkara tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi/Pembanding (Perusahaan).
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 13/G/LH/2016/PTUN.JKT tanggal 16 Maret 2017 yang dimohonkan banding.

Mengadili Sendiri:

Dalam Penundaan:

Menyatakan penundaan pelaksanaan Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 2845 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K Kepada Perusahaan tanggal 17 November tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat/Pembanding (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi/Pembanding (Perusahaan) tentang Penggugat I (KNTI) tidak mempunyai kapasitas menggugat.
2. Menyatakan eksepsi Tergugat/Pembanding (Gubernur DKI Jakarta) dan Tergugat II Intervensi/Pembanding (Perusahaan) tidak diterima untuk selebihnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat II/Terbanding (WALHI) untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat II/Terbanding (WALHI) untuk membayar biaya perkara pada ke dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Pada tanggal 29 November 2017, KNTI dan WALHI mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam perkara nomor 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT tanggal 30 Oktober 2017 dan tercatat dengan nomor register perkara 194 K/TUN/LH/2018. Pada tanggal 31 Mei 2018, Mahkamah Agung Republik Indonesia memutus perkara nomor 194 K/TUN/LH/2018 yang pada pokoknya menolak kasasi dari KNTI dan WALHI selaku pemohon kasasi d/h terbanding d/h penggugat dan menguatkan keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 183/B/LH/2017/PT.TUN.JKT. tanggal 30 Oktober 2017, dan dengan diputusnya perkara Nomor 194 K/TUN/LH/2018 oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Bahwa kemudian relaas pemberitahuan tentang isi putusan kasasi perkara Nomor 194 K/TUN/LH/2018 tertanggal 14 November 2018 telah dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta kepada Perusahaan melalui kuasa hukum Perusahaan dan diterima oleh kuasa hukum Perusahaan pada tanggal 15 November 2018.

- e. Pada tanggal 5 Juli 2017, PT Multi Renaperkasa Abadi (“PT MRA”) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat), Gubernur DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I) dan Abidin Herman (selaku Turut Tergugat II). Gugatan didasarkan pada perjanjian nomor:005/DIR-PJA/REK/VII/5 tentang Pengadaan Pasir Pengembangan Pantai Ancol Area Pantai Timur dan Comb tertanggal 1 Juli 2015, berikut perjanjian – perjanjian tambahan dan perubahannya yang terdiri dari addendum I tertanggal 28 September 2015, addendum II tertanggal 17 November 2015, Addendum III tertanggal 8 Februari 2016, dan addendum

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

IV tertanggal 10 Mei 2016 (selanjutnya seluruhnya bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian") dan dokumen tertulis lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh perusahaan (selaku pihak yang melakukan pengadaan barang/jasa/ pekerjaan) dan MRA (selaku pihak penyedia barang/jasa/pekerjaan). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR.

Pada Tanggal 20 Maret 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Negeri Jakarta Utara memutus perkara yang amarnya pada intinya memutus sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari perkara ini; dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yaitu sebesar Rp. 536.000.

Pada tanggal 28 Maret 2018, MRA menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara nomor 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR. tanggal 20 Maret 2018 yang dibuktikan dengan relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dikirimkan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Perusahaan pada tanggal 12 April 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI. Pada tanggal 01 April 2019, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutus perkara No. 90/Pdt/2019/PT.DKI. yang sebagaimana dinyatakan melalui relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Mei 2019 yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 April 2019 Nomor: W10.U4/1844/Hk.02/4/2019. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan (selaku terbanding) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 90/Pdt/2019/PT.DKI. dalam perkara antara PT MRA sebagai Pembanding melawan Perusahaan selaku terbanding dan pihak terbanding lainnya yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut;
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 332/Pdt.G/2017/PN.JKT.UTR., yang dimohonkan banding tersebut;
 3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
- f. Pada tanggal 23 Agustus 2017, Media Investigasi 'Wartaone' (PT Olan Cali Shanzaki Putra) yang diwakili oleh Nurchalis Patty, SS selaku pemimpin umum (selaku Pemohon) mengajukan permohonan penyelesaian sengketa informasi kepada Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta atas informasi yang dimohonkan sebelumnya oleh Pemohon berdasarkan Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 mengenai Keterbukaan Informasi Publik dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya kepada Perusahaan, permohonan Pemohon telah diterima oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta dan tercatat dengan nomor register perkara : 0035/VIII/KIP-DKI-PS/2017. Pada tanggal 16 Agustus 2018, Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta memutus perkara tersebut sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor : 0035/VIII/KIP-DKI-PS-A/2017 yang pada pokoknya menyatakan permohonan Pemohon gugur dengan pertimbangan bahwa Panitera Pengganti Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta telah memanggil 2 (dua) kali secara layak dan patut kepada Pemohon, namun berdasarkan keterangan Panitera Pengganti Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta, Pemohon menyatakan tidak bisa hadir dalam persidangan.
- g. Pada ada tanggal 27 April 2017, Media Investigasi 'Wartaone' (PT Olan Cali Shanzaki Putra) yang diwakili oleh Nurchalis Patty, SS selaku pemimpin umum (selaku Pemohon) mengajukan permohonan penyelesaian sengketa informasi kepada Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta atas informasi yang dimohonkan sebelumnya oleh Pemohon berdasarkan Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 mengenai Keterbukaan Informasi Publik dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya kepada entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol ("**PT TIJA**"), permohonan Pemohon telah diterima oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta dan tercatat dengan nomor register perkara : 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017. Pada tanggal 30 November 2017, Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta memutus perkara

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017, yang pada amar putusannya memerintahkan PT TIJA untuk memberikan informasi yang diminta oleh Pemohon yang terdapat pada surat permohonan informasi pada angka 6 sampai dengan angka 8 dan sebagian informasi pada angka 9 serta menjalankan amanat pasal 9 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik yang Wajib Disediakan dan Diumumkan secara Berkala.

Bahwa terhadap Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017, PT TIJA menyatakan keberatan dan menolak dengan tegas amar Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta dan mengajukan upaya hukum berupa permohonan keberatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang diajukan pada tanggal 20 Desember 2017 dan terdaftar dalam perkara dengan Nomor Register 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. Pada tanggal 7 Mei 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara dengan No. Register Perkara : 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh Termohon Keberatan/semula Pemohon Informasi Publik (Nurchalis Patty, SS) yang amarnya putusannya sebagai berikut:

1. Menolak keberatan yang diajukan Pemohon Keberatan/Semula Termohon Informasi Publik (PT TIJA) seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS-A-M/2017 Tanggal 30 November 2017.
3. Menghukum Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi Publik untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.372.000.- (dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah).

Terhadap putusan ini kemudian PT TIJA menyatakan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Mei 2019 dan telah diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor register perkara 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019. Pada tanggal 06 Februari 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor : 23/Pts.KIP/II/1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 perihal Pemberitahuan pengiriman salinan putusan dan berkas perkara kasasi, yang pada intinya memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar segera memberitahukan putusan kasasi kepada para pihak yang bersangkutan dan relaas pemberitahuan putusan kasasi dikirimkan pula kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan di dalam surat tersebut kuasa hukum PT TIJA juga menjadi pihak yang ditembuskan. Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian telah memberitahukan putusan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 tanggal 10 Desember 2019 Jo. nomor 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 07 Mei 2019 kepada Pemohon Kasasi (PT TIJA) pada tanggal 30 April 2020 dan Termohon Kasasi (Nurchalis Patty, SS) pada tanggal 10 Maret 2020. Pada tanggal 04 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan salinan putusan perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 berdasarkan surat permohonan dari kuasa hukum PT TIJA tanggal 03 Juni 2020, yang pada intinya menyatakan bahwa perkara nomor : 1043 K/Pdt.Sus-KIP/2019 telah diputus pada tanggal 10 Desember 2019 dengan putusan sebagai berikut:

Mengadil:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT TAMAN IMPIAN JAYA ANCOL tersebut.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 680/Pdt.G/KIP/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 07 Mei 2019

Mengadali Sendiri

1. Mengabulkan Permohonan Keberatan Atas Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 yang diajukan oleh Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi Publik untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Pemohon Keberatan/semula Termohon Informasi publik adalah Pemohon yang benar;
3. Membatalkan Putusan Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta Nomor 0011/IV/KIP-DKI-PS/2017 tanggal 30 November 2017 yang dikeluarkan oleh Komisi Informasi Provinsi DKI Jakarta untuk seluruhnya dengan segala akibat hukumnya.
4. Menghukum Termohon Keberatan/semula Pemohon Informasi Publik untuk tunduk terhadap putusan ini; dan
5. Menolak permohonan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

- h. Pada tanggal 28 Mei 2018, Ervan Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Tangerang terhadap PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol ("PT TIJA") menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Ervan Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama modal kerja dengan kompensasi pengembalian modal kerja berupa uang beserta dengan keuntungan yang diperoleh, yang dibuat oleh dan antara Ervan Daniel, S.H. (selaku Penggugat I) dan PT Nesvara Kreasi Indonesia (selaku Penggugat II) dengan PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) pada pengadaan barang dan/atau jasa yang diadakan oleh PT TIJA (selaku Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (selaku Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Margana Pradipta Cemerlang (selaku Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Tangerang dan tercatat dengan nomor register perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Tangerang melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 7 Juni 2018. Pada tanggal 28 Mei 2019, Pengadilan Negeri Tangerang memutus perkara dengan No. Register Perkara 386/Pdt.G/2018/PN.Tng. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat (PT Margana Pradipta Cemerlang) yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak Gugatan/tuntutan Para Penggugat dalam Provisi

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat Tidak Dapat Diterima

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi terhadap Penggugat I karena tidak melaksanakan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat pada bulan September 2017 terkait dengan kewajiban Tergugat untuk mengembalikan modal dan keuntungan sebesar Rp 540.210.000,- (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu Rupiah) kepada Penggugat I;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat I secara seketika atas pengembalian modal kerja dengan keuntungan sebesar Rp 540.210.000,- (lima ratus empat puluh juta dua ratus sepuluh ribu Rupiah) dan bunga sebesar 6% per tahun sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.710.000,- (tiga juta tujuh ratus sepuluh ribu Rupiah); dan
6. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Adapun putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuat antara Tergugat dan Para Penggugat karena Tergugat tidak mengembalikan modal kerja yang telah diberikan oleh Penggugat I.

Majelis Hakim kemudian menyampaikan dalam pertimbangan hukum putusan bahwa Turut Tergugat ("PT TIJA") tidak memiliki hubungan hukum maupun kaitan langsung dengan Penggugat I dan Penggugat II, mengingat dalam hal ini Perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, sehingga Turut Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian dan SPK antara Tergugat dengan Turut Tergugat. Dengan demikian, tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak. Selain itu, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa dalam petitum Gugatan butir 9 yang menyatakan bahwa Penggugat menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan adalah tidak dapat dikabulkan mengingat Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dalam kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Bahwa kemudian, Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata tersebut baru diberikan oleh Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus pada tanggal 27 September 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum PT TIJA. Bahwa di dalam Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata yang diterima PT TIJA tersebut diperoleh informasi bahwa pada tanggal 24 Juli 2019 kuasa hukum Tergugat telah mengajukan Upaya Hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 28 Mei 2019, nomor 386/Pdt.G/2018/PN.Tng.

- i. Pada tanggal 21 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Juni 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Juli 2018. Pada tanggal 31 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan eksepsi Tergugat (Perusahaan)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Heru Bratakusumo) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membuayar biaya perkara sebesar Rp. 1.726.000,- (satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Bahwa kemudian, Turunan Resmi Putusan Perkara tersebut baru dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Juni 2019 untuk dan atas permintaan kuasa hukum Perusahaan.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan menerima relas pemberitahuan pernyataan banding oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam relas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 10 Juli 2019 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 31 Januari 2019, nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- j. Pada tanggal 13 November 2018, PT Mata Elang International Stadium ("**PT MEIS**") (Selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("**PT WAIP**") (Selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 November 2018 dan tercatat dengan nomor register perkara 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 Desember 2018. Pada tanggal 22 Januari 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (PT MEIS) kabur (*obscuur libel*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat (PT MEIS) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.417.000,- (satu juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah);

Pada tanggal 10 Juni 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan Salinan Putusan perkara nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 berdasarkan Surat Permohonan dari kuasa hukum Perusahaan tanggal 04 Juni 2020. Melalui Salinan Putusan perkara nomor 638/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Januari 2020 tersebut didapat keterangan bahwa setelah

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

diteliti dalam buku register pada tanggal 08 Juni 2020 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, kuasa hukum Penggugat (PT MEIS) telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 05 Februari 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan

- k. Pada tanggal 9 Desember 2019, PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Turut Tergugat. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 Desember 2019. Pada tanggal 08 Oktober 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 791/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Turut Tergugat, namun tidak dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp.870.250,- (delapan ratus tujuh puluh ribu dua ratus lima puluh rupiah).

- l. Pada tanggal 18 Desember 2019, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo ("PT WAIP") (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat) dan dalam gugatan ini Perusahaan menjadi pihak Tergugat III. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 19 Desember 2019 dan tercatat dengan nomor register perkara 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 7 Januari 2020. Pada tanggal 29 September 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No. 817/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II serta kuasa hukum Tergugat III yang amar putusannya pada intinya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in Idem;

Dalam Pokok Perkara :

3. Menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya Rp.941.750,-(sembilan ratus empat puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

- m. Pada tanggal 3 Februari 2020, PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) dan dalam gugatan ini entitas anak Perusahaan, PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) menjadi pihak Turut Tergugat. Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) didasarkan pada perjanjian kerjasama pendanaan pekerjaan dengan kompensasi pengembalian pendanaan berupa uang beserta dengan keuntungan yang diperoleh, yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) terkait adanya pekerjaan yang sedang dikerjakan oleh PT Arti Kreatif

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)**

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Indonesia (selaku Tergugat) pada pengadaan barang dan/atau jasa yang diadakan oleh PT TIJA (selaku Turut Tergugat). Bahwa dalam hal ini PT TIJA (selaku Turut Tergugat) selaku pihak pemberi kerja kepada PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) selaku pihak penerima pekerjaan tidak mengetahui adanya perjanjian yang dibuat oleh dan antara PT Aftereight Kreasi Indonesia (selaku Penggugat) dengan PT Arti Kreatif Indonesia (selaku Tergugat) sebagaimana dimaksud. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 117/Pdt.G/2020/PN.JKT.SEL. Relas panggilan sidang diterima oleh PT TIJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Februari 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- n. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2020. Bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.
- o. Pada tanggal 26 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Salim Saputra (selaku Tergugat II), dan Lenny Nurcahyani (selaku Tergugat III). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Perusahaan mengetahui adanya gugatan sebagaimana dimaksud melalui informasi dari kuasa hukum Perusahaan dalam penanganan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang merupakan gugatan yang juga diajukan oleh Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium ("PT MEIS") (selaku Penggugat) terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H. (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H. (selaku Turut Tergugat II). Berdasarkan informasi dari kuasa hukum Perusahaan tersebut, kemudian kuasa hukum Perusahaan meminta Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melakukan pemanggilan ulang terhadap Perusahaan dikarenakan sampai dengan persidangan nomor register perkara 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR diselenggarakan, Perusahaan belum menerima relas panggilan sidang dan dokumen gugatan secara resmi dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Pada tanggal 8 April 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerbitkan surat nomor W10-U4/3414/HK.02/04/2020.MD yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi perihal bantuan panggilan sidang perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR kepada PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Perusahaan) yang dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya yang berdomisili di Kota Bekasi untuk datang menghadap pada persidangan umum perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan di dalam surat tersebut kuasa hukum Perusahaan juga menjadi pihak yang ditembuskan. Berdasarkan surat tersebut kemudian kuasa hukum Perusahaan melakukan konfirmasi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk datang menghadap dalam persidangan umum perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Pada tanggal 05 Mei 2020, sesuai berita cara persidangan tanggal 05 Mei 2020, kuasa hukum Penggugat di persidangan secara lisan menyatakan akan mencabut gugatannya dengan alasan karena ada kesalahan di dalam menetapkan Pihak yaitu Tergugat yaitu Tergugat I. Atas permohonan Penggugat tersebut, kuasa Para Tergugat tidak keberatan dan oleh karena perkara gugatan Penggugat nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tersebut telah dicabut secara lisan di persidangan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk menghentikan proses perkara gugatan nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tersebut dan memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencoret dalam register perkara perdata nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang telah didaftar tersebut. Pada tanggal 12 Mei 2020 Majelis Hakim membacakan penetapan dalam sidang terbuka untuk umum yang menetapkan sebagai berikut:

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Menetapkan:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan tersebut;
2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mencatat dan mencoret perkara perdata Nomor Register 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. atas pencabutan tersebut ke dalam buku register perkara;
3. Membebaskan biaya yang timbul selama pendaftaran gugatan kepada Penggugat sebesar Rp.1.091.200,- (satu juta sembilan puluh satu ribu dua ratus rupiah);

Pada tanggal 02 Juli 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menerbitkan salinan/fotocopy sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 138/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 12 Mei 2020 dan telah diberikan kepada dan atas permohonan dari kuasa hukum Tergugat I (Perusahaan) untuk yang pertama sesuai surat permohonan tanggal 04 Juni 2020.

43. Aset Moneter Dalam Mata Uang Asing

Pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	31 Okt 2020		31 Des 2019	
	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah	Mata Uang Asing	Ekuivalen Rupiah
Aset				
Kas dan Setara Kas				
USD	--	--	34.978,97	486.243.011
Euro	--	--	1.336.159,11	20.828.849.903
Jumlah Aset - Bersih		--		21.315.092.914

44. Instrumen Keuangan dan Manajemen Risiko Keuangan

Manajemen risiko Perusahaan adalah suatu proses yang dilaksanakan oleh personil Perusahaan sebagai salah satu dasar dalam penentuan strategi, dirancang untuk mengidentifikasi peristiwa atau keadaan yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan korporasi dan mengelola risiko tersebut agar masuk dalam *risk appetite* (risiko yang dapat diterima) Perusahaan untuk menjamin secara rasional pencapaian tujuan Perusahaan.

Dalam melaksanakan manajemen risiko, Perusahaan melakukan identifikasi, penaksiran, respon, pengendalian, informasi dan komunikasi serta pemantauan atas risiko Perusahaan.

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko pasar yang terdiri dari risiko suku bunga dan risiko mata uang asing.

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 piutang usaha Perusahaan tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Perusahaan mengelola risiko kredit dengan cara melakukan seleksi pelanggan, bank dan institusi keuangan serta penetapan kebijakan cara pembayaran penjualan dan pengalihan risiko dengan penutupan asuransi, mengusahakan penyandang dana untuk pelanggan.

Tabel berikut menyajikan eksposur maksimum risiko kredit Perusahaan atas instrumen keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian:

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

	31 Okt 2020		31 Des 2019	
	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum	Nilai Tercatat	Exposure Maksimum
	Rp	Rp	Rp	Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Setara Kas	314.881.676.565	314.881.676.565	477.863.763.318	477.863.763.318
Piutang Usaha	83.450.471.773	83.450.471.773	115.507.357.886	115.507.357.886
Piutang Lain-lain	11.770.519.440	11.770.519.440	11.728.671.707	11.728.671.707
Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Investasi Jangka Panjang Lainnya	637.755.808	637.755.808	637.755.808	637.755.808
Jumlah Aset Keuangan	411.740.423.586	411.740.423.586	606.737.548.719	606.737.548.719

Grup mengelola risiko kredit yang terkait dengan rekening bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak.

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

Grup telah mencatat penyisihan penurunan nilai atas penurunan piutang usaha yang telah jatuh tempo (Catatan 4).

Aset keuangan yang belum jatuh tempo yang terindikasi risiko kredit terutama dari kas dan setara kas dan piutang usaha.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang signifikan atas penempatan dana di bank, karena penempatan dana hanya ditempatkan pada bank-bank yang berpredikat baik.

Manajemen berpendapat bahwa piutang usaha yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena piutang usaha atas penjualan unit properti, dijamin dengan properti yang sama, dimana jumlah exposure risikonya lebih rendah dari nilai jaminannya, sedangkan piutang usaha nonproperti berasal dari pelanggan-pelanggan yang memiliki rekam jejak yang baik.

ii. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana perusahaan tidak bisa memenuhi liabilitas pada saat jatuh tempo.

Eksposur risiko likuiditas berupa kesulitan Perusahaan dalam memenuhi liabilitas keuangan yang harus dibayar dengan kas atau aset keuangan lainnya. Perusahaan diharapkan dapat membayar seluruh liabilitasnya sesuai dengan jatuh tempo kontraktual. Agar dapat memenuhi liabilitas tersebut, Perusahaan harus menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perusahaan untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan per 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Liabilitas	31 Okt 2020				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≤1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Mar 2020
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	129.117.061.947	--	--	--	129.117.061.947
Beban Akrua	258.239.936.290	--	--	--	258.239.936.290
Utang Bank	--	600.000.000.000	--	--	600.000.000.000
Utang Obligasi	--	400.000.000.000	--	(327.545.342)	399.672.454.658
Jumlah	387.356.998.236	1.000.000.000.000	--	(327.545.342)	1.387.029.452.894

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

Liabilitas	31 Des 2019				Nilai Tercatat
	Tidak ditentukan	≤1 Tahun	> 1 - 5 tahun	Biaya Emisi	31 Des 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Utang Usaha dan Lain-lain	117.236.107.481	--	--	--	117.236.107.481
Beban Akrua	143.495.046.824	--	--	--	143.495.046.824
Utang Bank	--	--	300.000.000.000	--	300.000.000.000
Utang Obligasi	--	400.000.000.000	269.000.000.000	(2.094.677.683)	666.905.322.317
Jumlah	260.731.154.305	400.000.000.000	569.000.000.000	(2.094.677.683)	1.227.636.476.622

iii. Risiko nilai tukar mata uang asing

Risiko nilai tukar mata uang asing didefinisikan sebagai penurunan nilai aset/pendapatan atau peningkatan nilai liabilitas/pengeluaran yang disebabkan fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut (Catatan 43).

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi dalam nilai tukar mata uang Dolar Amerika Serikat pada denominasi aset dan liabilitas Perusahaan dalam Rupiah dengan semua variabel lainnya dianggap tetap pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019:

	31 Okt 2020		31 Des 2019	
	Perubahan terhadap Rupiah	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas	Perubahan Basis Poin	Pengaruh Terhadap Perubahan Sensitivitas
Rupiah	+Rp 100/1USD	-	+Rp 100/1USD	2.431.390
	-Rp 100/1USD	-	-Rp 100/1USD	(2.431.390)

2. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik.

Kebijakan Pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya investasi dan pembangunan. Hal ini dapat mengakibatkan tertundanya proyek-proyek yang telah maupun akan diperoleh Grup. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*systematic risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh *variable* yang terlibat, sehingga membuat kinerja menurun, bahkan diversifikasipun belum mampu menghilangkan risiko ini.

3. Nilai Wajar

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

	31 Okt 2020		31 Des 2019	
	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp	Nilai Tercatat Rp	Nilai Wajar Rp
Aset Keuangan				
Kas dan Bank	314.881.676.565	314.881.676.565	477.863.763.318	477.863.763.318
Piutang Usaha	83.450.471.773	83.450.471.773	115.507.357.886	115.507.357.886
Aset Keuangan Lancar Lainnya	11.770.519.440	11.770.519.440	11.728.671.707	11.728.671.707
Total	410.102.667.779	410.102.667.779	605.099.792.911	605.099.792.911
Liabilitas Keuangan				
Utang Usaha dan Lain-lain	129.122.826.194	129.122.826.194	117.236.107.481	117.236.107.481
Utang Bank	600.000.000.000	600.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Beban Akrua	258.239.936.290	258.239.936.290	143.495.046.824	143.495.046.824
Total	987.362.762.483	987.362.762.483	560.731.154.305	560.731.154.305

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)
(Dalam Rupiah Penuh)

45. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Perusahaan dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: Liabilitas neto dibagi modal yang disesuaikan. Liabilitas neto merupakan total liabilitas (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

Rasio liabilitas terhadap modal yang disesuaikan pada 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
	Rp	Rp
Total Liabilitas	2.153.689.964.994	1.945.232.867.688
Dikurangi Kas dan Setara Kas	(314.881.676.565)	(477.863.763.318)
Liabilitas Bersih	1.838.808.288.428	1.467.369.104.370
Total Ekuitas	1.819.046.427.400	2.128.762.008.843
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	101,09%	68,93%

46. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

Perusahaan memiliki transaksi non kas untuk 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019 sebagai berikut:

	31 Okt 2020	31 Des 2019
Penambahan Aset Tetap dari Penerapan PSAK 73	43.896.044.388	--
Penambahan Aset Tetap Melalui Utang Lain-lain	93.846.316.174	59.097.141.086
Penambahan Aset Tetap Melalui Uang Muka	--	51.662.010.912
	137.742.360.562	110.759.151.998

Tabel dibawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2020 dan 31 Desember 2019, sebagai berikut:

	31 Okt 2020			
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	Saldo Akhir
Utang Bank Jangka Panjang	300.000.000.000	300.000.000.000	--	600.000.000.000
Utang Obligasi	666.905.322.317	(269.000.000.000)	1.767.132.341	399.672.454.658
	31 Des 2019			
	Saldo Awal	Arus Kas	Perubahan Non Kas	Saldo Akhir
Utang Bank Jangka Panjang	--	300.000.000.000	--	300.000.000.000
Utang Obligasi	997.487.139.971	(333.540.903.600)	2.959.085.946	666.905.322.317

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (Lanjutan)

Untuk Periode 10 (Sepuluh) Bulan yang Berakhir pada 31 Oktober 2020 dan 2019 (Tidak diaudit)

(Dalam Rupiah Penuh)

47. Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 25 November 2020.